

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕСУРС"**



**П О Т В Е Р Ж Д А Ю**

**Г е н е р а л ь н ы й д и р е к т о р  
О О О « Р е с у р с »**

**Р о г о в А . М .**

**« 06 » а п р е л я 2024 г о д**

**4185/24/Н**

**О Т Ч Е Т № 4185/24/Н**

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

по состоянию на 06 апреля 2024 года.

З а к а з ч и к .

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

**Московская область, 2024 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	17
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности	19
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	20
6. Этапы процесса оценки	20
7. Описание объекта оценки	20
7.1. Сведения об объекте оценки	20
7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	20
7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости	21
7.2. Визуальный осмотр объекта оценки	24
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	27
8. Анализ рынка	29
8.1.1. Основные показатели развития экономики	29
8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе	30
8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона	31
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	32
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	33
10. Описание процесса оценки объекта оценки	35
10.1. Методология оценки	35
10.2. Вид определяемой стоимости	35
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	35
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	35
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	35
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	36
10.4. Описание процесса оценки	36
10.4.1. Затратный подход	37
10.5. Рыночный подход	38
10.6. Доходный подход	47
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	58
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	58
12. Заявление о качестве	61
13. Квалификация исполнителей	61
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	62
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	63

## 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.

«06» апреля 2024 год

## ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 4185/24/Н по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»

**Основание проведения оценки:** Дополнительное соглашение № 11 от 20 марта 2024 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

**Наименование и место нахождения объекта оценки:** объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое помещение площадью 1952,30 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (подвал №0 пом. I ком.1-46; пом. Ia ком.1; ком. В; этаж №1 пом. II-III ком.1-18, пом. IVa ком.1; ком. В2). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044.

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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты на основании документов, представленных Заказчиком, а также в ходе визуального осмотра.

(Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 4185/24/Н)

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

**Вид права:** общая долевая собственность

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

**Реквизиты Заказчика:** ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ» Адрес местонахождения: 127051, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Мещанский, Цветной б-р, д. 2, помещ. I, ком. 10.

ИНН: 3445109706 КПП 770201001

ОГРН 1103460001512. Дата присвоения ОГРН 26.03.2010

р/с 40701810038000005266 Банк ПАО СБЕРБАНК к/сч.: 30101810400000000225

БИК 044525225

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

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

Договор № 01/24/134/014 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 16 января 2024 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2024 года по 28 января 2025 года.

**Реквизиты Исполнителя:** *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](mailto: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. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto: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 №433-112966/23, выдан 16 августа 2023 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2023 года по 10 сентября 2024 года. Стаж работы в оценочной деятельности 15 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](mailto: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](mailto: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. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru).

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 № 433-112964/23 выдан 16 августа 2023 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2023 года по 04 сентября 2024 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: [zaoresurs2007@yandex.ru](mailto: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](mailto: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. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto: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 №433-112966/23, выдан 16 августа 2023 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2023 года по 10 сентября 2024 года. Стаж работы в оценочной деятельности 15 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](mailto: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:** настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

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

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

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

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

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



Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;  
Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;  
Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.  
Также при проведении оценки были использованы Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости», введенные в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н», требования к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанные НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008).

**Краткое изложение содержания проведенных работ.**

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

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

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

**Дата оценки:** оценка проведена **06 апреля 2024 года** по состоянию на **06 апреля 2024 года**.

**Дата составления и порядковый номер отчета:** В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4185/24/Н. Датой составления Отчета является **06 апреля 2024 года**.

***Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки - нежилого помещения площадью 1952,30 кв.м. (подвал №0 пом. I ком. I-46; пом. Ia ком. I; ком. B; этаж №1 пом. II-III ком. I-18, пом. IVa ком. I; ком. в2), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044, по состоянию на «06» апреля 2024 года, без учета НДС, составляет:***

**262 964 095 рублей**

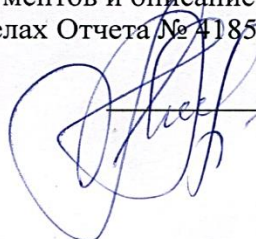
***(Двести шестьдесят два миллиона девятьсот шестьдесят четыре тысячи девяносто пять рублей)***

Оценка проведена доходным и рыночным подходами.

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

Описание объекта оценки, ограничительные условия и допущения, подробный анализ исходной информации, перечень используемых документов и описание процедуры оценки представлены в соответствующих разделах Отчета № 4185/24/Н.

Оценщик 1 категории



Белодедова Е.А.

# ВВЕДЕНИЕ

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

**Наименование и место нахождения объекта оценки:** объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое помещение площадью 1952,30 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (подвал №0 пом. I ком.1-46; пом. Ia ком.1; ком. B; этаж №1 пом. II-III ком.1-18, пом. IVa ком.1; ком. B2). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044.

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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты на основании документов, представленных Заказчиком, а также в ходе визуального осмотра.

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

**Вид права:** общая долевая собственность

**Цель оценки:** определение справедливой стоимости.

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

**Дата оценки:** оценка проведена **06 апреля 2024 года** по состоянию на **06 апреля 2024 года**.

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

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

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

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

Расчет стоимости затратным подходом не производился.

**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:

**298 395 389 рублей**

*(Двести девяносто восемь миллионов триста девяносто пять тысяч триста восемьдесят девять 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:

**227 532 800 рублей**

*(Двести двадцать семь миллионов пятьсот тридцать две тысячи восемьсот рублей)*

### **1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки**

*Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки - нежилого помещения площадью 1952,30 кв.м. (подвал №0 пом. I ком. I-46; пом. Ia ком. I; ком. B; этаж №1 пом. II-III ком. I-18, пом. IVa ком. I; ком. в2), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044, по состоянию на «06» апреля 2024 года, без учета НДС, составляет:*

**262 964 095 рублей**

*(Двести шестьдесят два миллиона девятьсот шестьдесят четыре тысячи девяносто пять рублей)*

**1.4. Основание проведения оценки:** Дополнительное соглашение № 11 от 20 марта 2024 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

**1.5. Дата составления Отчета:** Датой составления Отчета является **06 апреля 2024 года**.

**1.6. Порядковый номер отчета:** В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4185/24/Н.

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

Объект оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое помещение площадью 1952,30 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (подвал №0 пом.І ком.1-46; пом.Іа ком.1; ком.В; этаж №1 пом.ІІ-ІІІ ком.1-18, пом.ІVа ком.1; ком.в2). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044.

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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты на основании документов, представленных Заказчиком, а также в ходе визуального осмотра.

Состав объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое помещение площадью 1952,30 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (подвал №0 пом.І ком.1-46; пом.Іа ком.1; ком.В; этаж №1 пом.ІІ-ІІІ ком.1-18, пом.ІVа ком.1; ком.в2). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

Форма составления отчета об оценке: документ на бумажном носителе.

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

Вид стоимости: справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 06 апреля 2024 года по состоянию на 06 апреля 2024 года.

Срок проведения оценки: не позднее 06 апреля 2024 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 11 от 20 марта 2024 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным мнением Оценщика, рассматривается как достоверная. Оценщик не проводит экспертизу предоставленных Заказчиком документов. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную полноту и точность документации. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете

содержатся ссылки на источники информации.

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

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

4. Оценка объекта оценки проводится на основании правоустанавливающих документов, а также документов, подтверждающих физические характеристики объектов. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. В зависимости от условий оценки, состава предоставленной Заказчиком информации, Оценщик самостоятельно выбирает методику определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

11. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Предоставленный официальный Отчет об оценке должен рассматриваться как единое целое.

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

### **3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

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

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

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

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

Договор № 01/24/134/014 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 16 января 2024 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2024 года по 28 января 2025 года.

**Реквизиты Исполнителя:** 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](mailto: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. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto: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 №433-112966/23, выдан 16 августа 2023 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2023 года по 10 сентября 2024 года. Стаж работы в оценочной деятельности 15 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](mailto: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](mailto: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. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru). 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 № 433-112964/23 выдан 16 августа 2023 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2023 года по 04 сентября 2024 года

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: [zaoresurs2007@yandex.ru](mailto: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](mailto: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. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto: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 №433-112966/23, выдан 16 августа 2023 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2023 года по 10 сентября 2024 года. Стаж работы в оценочной деятельности 15 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](mailto: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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

### **6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

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

### **7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **7.1. Сведения об объекте оценки**

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


#### **7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком.**

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

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- технического плана помещения;
- технического паспорта помещения от 31.12.2019г.;
- поэтажного плана и экспликации к поэтажному плану.

7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице:

Таблица 1

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение
Фотографии помещений	
	
	
	
	

Продолжение таблицы 1	
<b>Правообладатель</b>	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2022 года)
<b>Вид права</b>	Общая долевая собственность
<b>Кадастровый номер объекта</b>	77:07:0013003:30044
<b>Кадастровый номер помещения, в котором расположен объект недвижимости</b>	77:07:0013003
<b>Кадастровая стоимость объекта оценки</b>	Не определена
<b>Функциональное назначение</b>	Нежилое помещение торгового назначения со вспомогательными помещениями
<b>Ограничения использования</b>	Аренда, доверительное управление.
<b>Описание местоположения объекта оценки</b>	
<b>Адрес объекта:</b>	Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36
<b>Административный округ</b>	Западный административный округ
<b>Территориально-экономическая зона</b>	Район Раменки
<b>Расположение относительно основных магистралей</b>	Мичуринский проспект в непосредственной близости ТТК – приблизительно 5 километров МКАД – приблизительно 5,6 километра
<b>Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта</b>	Станция метро «Раменки» - в непосредственной близости (приблизительно 70 м. (1 мин. пешком)). Автобусная остановка в непосредственной близости
<b>Транспортная доступность</b>	Отличная
<b>Удобство подъездных путей</b>	Удобный асфальтированный подъезд
<b>Проходимость места</b>	Высокая
<b>Особенности экологии района</b>	Удовлетворительная экологическая обстановка
<b>Уровень развития инфраструктуры</b>	Высокий
<b>Состояние прилегающей территории</b>	Хорошее
<b>Ближайшее окружение</b>	Жилая застройка, объекты коммерческого назначения.
<b>Степень окружающей застройки</b>	Высокая плотность

Продолжение таблицы 1	
Описание характеристик земельного участка	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	2322
Вид прав на землю	Аренда
Категория земель	Земли населённых пунктов
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровый номер	50:07:0013003:26662
Кадастровая стоимость	132128278,38
Обустройство участка	Замощение
Наличие ограждения	Отсутствует
Физические характеристики объекта оценки (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1952,30
В том числе основная площадь, м <sup>2</sup>	1952,30
Этажность строения	2 этажное
Этаж расположения и номера помещений на поэтажном плане	подвал №0 пом. I ком. 1-46; пом. Ia ком. 1; ком. B; этаж №1 пом. II-III ком. 1-18, пом. IVa ком. 1; ком. B2
Тип здания	Помещения в отдельно стоящем капитальном нежилом здании
Высота помещений, м.	3,20 м
Прочие параметры	Наличие погрузо-разгрузочной зоны
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Стандартный ремонт
Необходимость / отсутствие необходимости в ремонтных работах	Для использования объекта по функциональному назначению производство ремонтных работ не требуется
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Импортное
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует ремонта, требует ремонта, не требует замены, требует замены)	Не требует ремонта
Данные о наличии/отсутствии соответствующего оборудования к системе электроснабжения, водоснабжения, канализации	Оборудование системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации в наличии.

Продолжение таблицы 1	
<b>Инженерные коммуникации (наличие, источники)</b>	
Электричество	От магистральных сетей
Канализация	От магистральных сетей
Отопление	От магистральных сетей
Вода (хол)	От магистральных сетей
Вентиляция	Имеется
Охранная сигнализация	Имеется
Видеонаблюдение	Имеется
Кондиционирование	Имеется
Телефон	Имеется
Интернет	Имеется
<b>Группа капитальности</b>	В техническом паспорте не указана
<b>Наличие мансарды, технического подполья, подвала</b>	Подвал
<b>Год постройки здания</b>	1973
<b>Данные о реконструкции/проведении последнего ремонта</b>	Ремонт производился
<b>Состав площадей</b>	Основная, вспомогательная
<b>Памятник архитектуры</b>	Нет
<b>Описание конструкций объекта недвижимости</b> (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
<b>Строительные конструкции</b>	фундамент – бетонный; стены – панельные; перегородки – панельные; перекрытия – железобетонные плиты; полы – плитка керамическая; проемы – ПВХ, металлические отделочные работы – стандартный ремонт
<b>Инженерное обеспечение. Санитарно-технические устройства</b>	холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, отопление – от централизованных сетей.
<b>Физическое состояние объекта</b>	Хорошее
<b>Данные о внешнем виде фасада дома</b>	Хорошее
<b>Наличие удобного подъезда</b>	Имеется
<b>Обеспечение безопасности</b>	Видеонаблюдение, сигнализация

## 7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.

«06» апреля 2024 года оценщиком был проведен визуальный осмотр объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36.

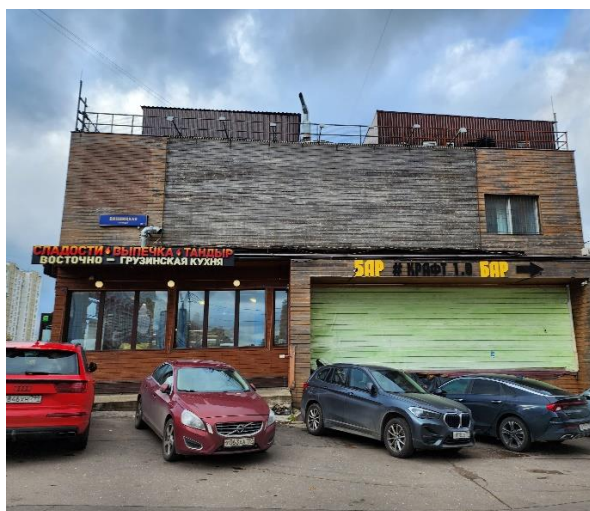
В результате осмотра выявлено следующее:

- здание расположено в непосредственной близости от станции метро «Раменки», автобусной остановки и оживленной автодороги;
- транспортную доступность можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд от Мичуринского проспекта;
- техническое состояние объектов хорошее, проведение ремонтных работ не требуется;



- ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого назначения, автодорога;
- конструктивные особенности здания соответствуют данным, указанным в таблицах выше.

### Фотографии здания



### Описание технического состояния основных элементов здания

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

## Шкала оценки физического состояния здания

Таблица 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.	-	требует ремонта

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

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

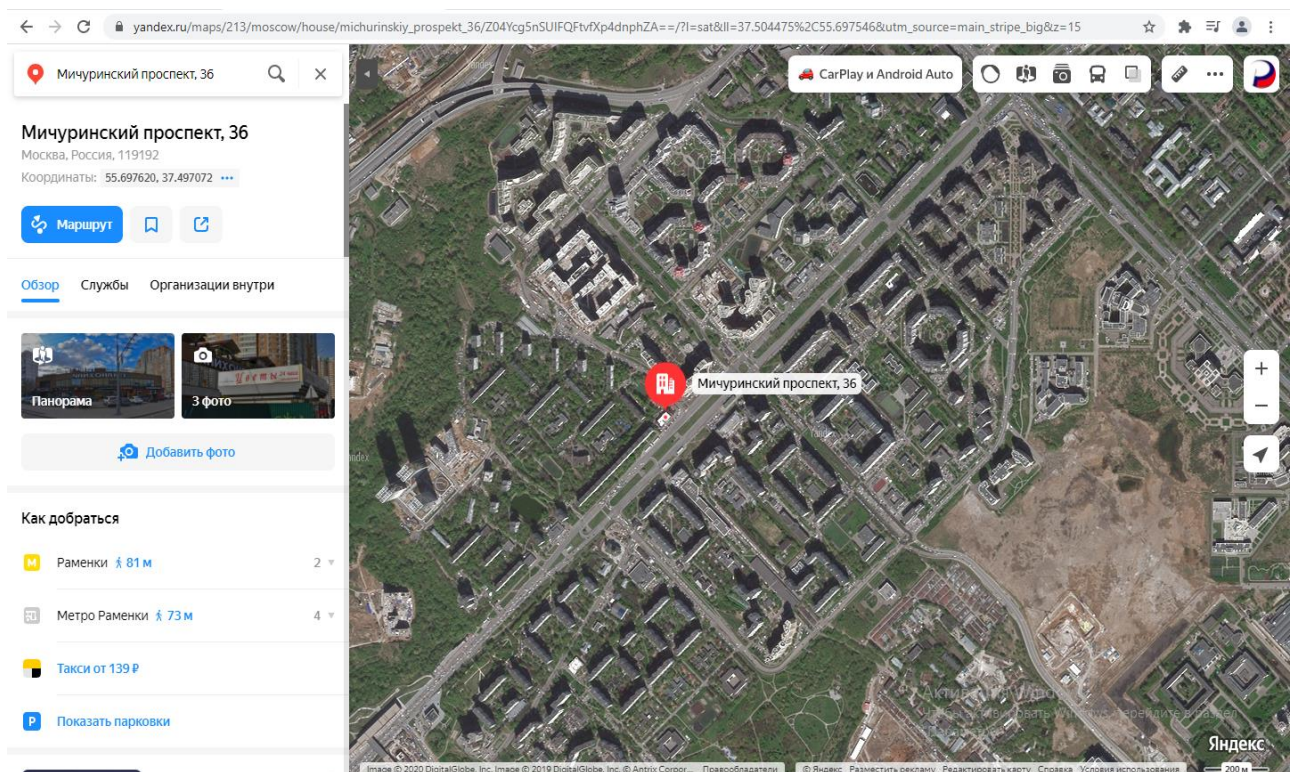
### 7.3. Анализ местоположения объекта оценки<sup>1</sup>

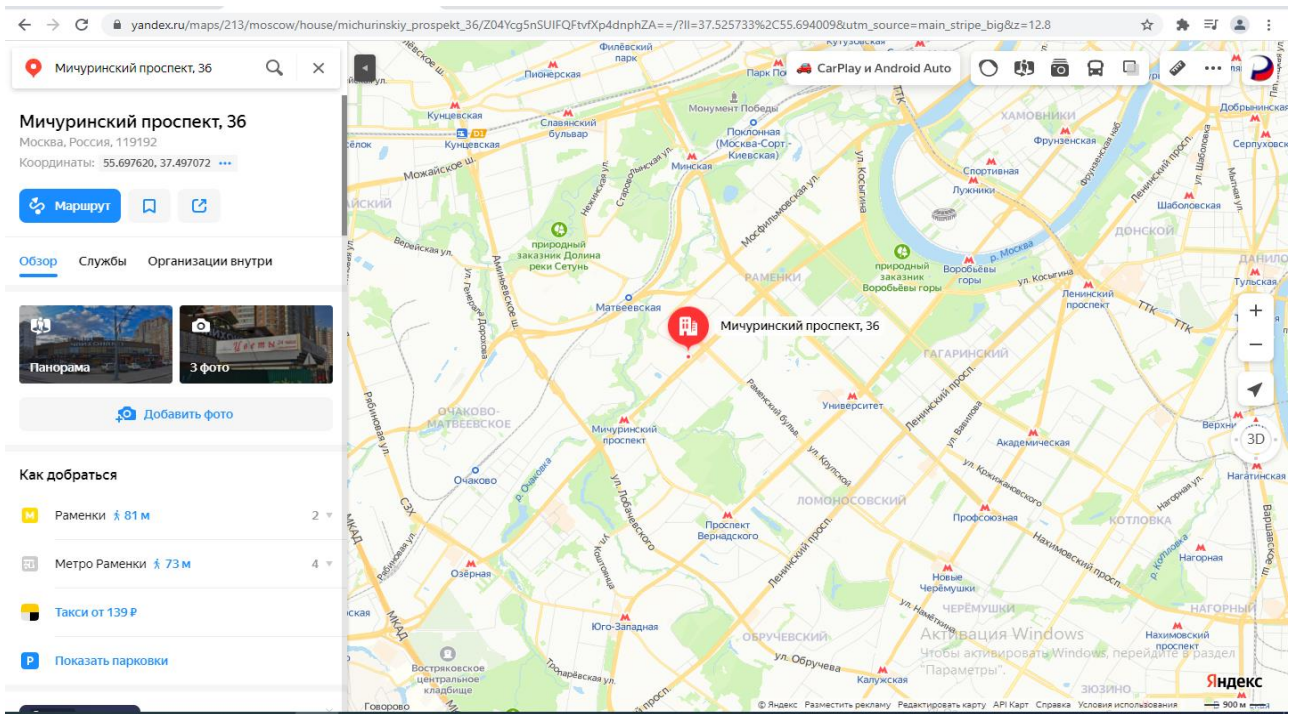
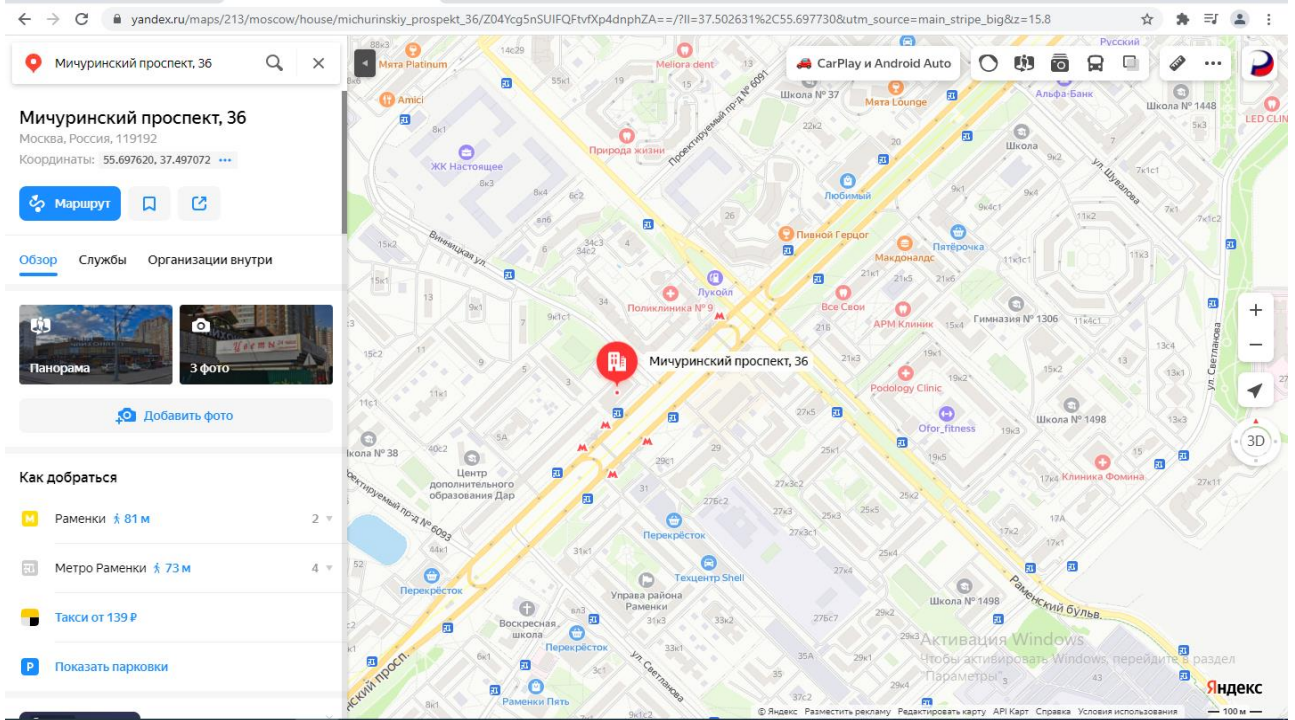
Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36.

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

#### Схема расположения

Рис.1





**Район Раменки**<sup>1</sup> — 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.

<sup>1</sup> <https://ru.wikipedia.org/>.

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

Граница района «Раменки» проходит по оси улицы Лобачевского, далее вдоль отвода Киевского направления и Малого кольца МЖД, осям русла реки Москвы, проспекта Вернадского, реки Раменки, улиц Раменки и Удальцова, северным границам домовладения № 85 по улице Удальцова и домовладений № 92 (к. 4, 6, 5 и 3) и 92 по улице Лобачевского. По данным на 2010 год площадь района составляет 18,5371 км<sup>2</sup>

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 экономики<sup>2</sup>**

По итогам 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

<sup>2</sup> – Источник: Анализ СтатРиелти, основанный на последних официальных данных по состоянию на 01.01.2024 года:

<https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202024%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C.pdf>

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

### **8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе.<sup>3</sup>**

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.

По данным Мосстата численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2023 года составила 13104,2 тысяч человек.

Миграционный прирост в январе-августе 2023 года — 8 333 человек. (Справочно: январь-август 2022 года миграционный прирост — 43 689 человек). Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за июль-сентябрь 2023 г. составила 7 306 тыс. человек, в их числе 7 181 тыс. человек или 98,3% были заняты в экономике и 126 тыс. человек (1,7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу сентября 2023 г. составила 29 453 человека, из них 23 269 человек имели статус безработного, из них 11 821 человек получали пособие по безработице.

На конец сентября 2023 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,32% от численности рабочей силы. В сентябре 2023 г. признано безработными 3 413 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 2 592 человека или в 1,8 раза). Численность трудоустроенных безработных в сентябре 2023 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1 644 человека и составила 2 210 человек.

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-сентябре 2023 г. по сравнению с январем-сентябрем 2022 г. составил 113,2%, в сентябре 2023 г. по сравнению с августом 2023 г. — 113,6%.

В сентябре 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары — 100,4%, непродовольственные товары — 101,0%, услуги — 101,0%.

<sup>3</sup> — Источник: <https://mtuf.ru/upload/iblock/0c8/0c81d7cb28fcf7e8282c43f733638087.pdf>

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в сентябре 2023 г. составила 6 890,10 рублей в расчете на месяц и уменьшилась по сравнению с августом 2023 г. на 1,8%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась на 0,9%.

Величина прожиточного минимума, установленная с 1 января 2023 г. постановлением Правительства Москвы от 20 декабря 2022 г. № 2909-ПП, составила в расчёте на душу населения – 21 718 рублей, для трудоспособного населения – 24 801 рубль, для пенсионеров – 16 257 рублей, для детей – 18 770 рублей. В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2022-2024 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2023 г. – 24 801 рубль.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в августе 2023 г., по оперативным данным составила 122 328,6 рублей и увеличилась по сравнению с августом 2022 г. на 11,6 %. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в августе 2023 г. составила 106,5% к уровню августа 2022 г.

На 1 октября 2023 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 1 040 017 единиц.

В январе-августе 2023 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 7 065,9 млрд рублей (9,0 тыс. организаций получили прибыль в размере 8 475,1 млрд рублей, 4,0 тыс. организаций – убыток на сумму 1 409,2 млрд рублей).

На 1 сентября 2023 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 84 682,9 млрд рублей, из неё просроченная – 1 586,1 млрд рублей или 1,9% от общей суммы задолженности (на 1 сентября 2022 г. – 2,1%, на 1 августа 2023 года – 2,0%).

Кредиторская задолженность на 1 сентября 2023 г. составила 41 547,3 млрд рублей, из неё просроченная – 1 463,2 млрд рублей или 3,5% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 сентября 2022 г. – 4,1%, на 1 августа 2023 г. – 3,8%). Дебиторская задолженность на 1 сентября 2023 г. составила 38 131,5 млрд рублей, из неё просроченная – 1 735,0 млрд рублей или 4,6% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 сентября 2022 г. – 4,1%, на 1 августа 2023 г. – 4,8%). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2023 г. составила 8,4 млн рублей и по сравнению с 1 сентября 2023 г. уменьшилась на 33,8 млн рублей (19,9%). Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 октября 2023 г. отсутствует.

## 8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона.<sup>4</sup>

В январе на рынках торговой недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга наметилось оживление: с началом рабочих дней аналитики зафиксировали рост посещаемости торгцентров и товарооборота ритейлеров. В сегменте стрит-ритейла активно заключаются сделки, хотя найти свободные помещения в центре не всегда просто — вакантность зафиксировалась на низких уровнях. На офисном рынке сохраняющаяся активность арендаторов при сдержанной стратегии девелоперов в части ввода новых объектов приводит к нехватке качественных площадей, особенно если речь идет о крупных блоках.

Mall Index (отражает количество посетителей на 1 тыс. кв. м торговых площадей) в торгцентрах Москвы по итогам первых трех недель года (1–21 января) вырос на 1% год к году, динамика в Санкт-Петербурге более выраженная — плюс 4%, посчитала Focus Technologies. Позитивный тренд наметился ближе к середине месяца. В первую неделю года, согласно ее данным, в Москве Mall Index отставал от прошлогоднего на 8%, в Санкт-Петербурге — на 3%.

<sup>4</sup> – Использованы данные обзора, опубликованного на портале Коммерсантъ в сети Интернет: <https://www.kommersant.ru/doc/6477342>

Но динамика, вероятно, была продиктована установившейся холодной погодой. Показатели рабочих недель продолжают тенденцию к стабилизации и медленному восстановлению, замечают в Focus Technologies.

Старший директор департамента торговой недвижимости Commonwealth Partnership Анна Манькова отмечает рост товарооборота на 5–15% год к году в магазинах ритейлеров, работающих в торговых центрах — это справедливо как для топовых объектов, так и для районных. Хотя эксперт сомневается, что ставки аренды торговых помещений в Москве в текущем году вырастут более чем на 10%.

Начало года на рынке стрит-ритейла Москвы директор профильного направления NF Group Ирина Козина называет динамичным, отмечая отсутствие на текущий момент предпосылок к снижению активности. Вакантность, согласно ее прогнозам, стабилизируется на уровне 9–10% — показатель можно считать достаточно низким для сегмента. Именно с недостатком качественных свободных площадей на центральных торговых улицах госпожа Козина связывает сокращение по итогам прошлого года на 34% (до 80) количества открытий заметных заведений общепита.

Руководитель направления street retail компании «Магазин магазинов» Марина Маркова замечает, что кафе и рестораны сейчас формируют около половины спроса на помещения в Москве, еще половина приходится на шоу-румы и магазины одежды.

На офисном рынке Москвы, по словам руководителя отдела услуг собственникам CORE.XP Кирилла Бабиченко, сейчас пустуют 6,8% и показатель демонстрирует тенденцию к снижению — крупных блоков на рынке не хватает. Эксперт предполагает, что объем сделок в текущем году сократится на 5–6% к рекордному показателю прошлого года, но все же останется достаточно высоким — 1,8 млн кв. м за год. В Nikoliers отмечают, что 56% готовящихся к вводу в Москве в нынешнем году офисных площадей уже проданы или сданы конечным арендаторам. А предпочтительный способ реализации для оставшихся площадей — продажа. Из-за этого аналитики считают, что для аренды будет доступно только 16,7% строительного объема офисов 2024 года.

### **8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки.<sup>5</sup>**

Объем ввода торговых площадей в столице по итогам 2023 г. стал антирекордом за последние 20 лет.

Рынок пополнился всего на 50,7 тыс. кв. м или четырьмя торговыми центрами. Таким образом, ввод в 2023 г. окажется ниже на 46,9% показателя прошлого года и на 82% — значения 2021 г., когда объем ввода достиг отметки в 281,4 тыс. кв. м. В текущем году новое предложение представлено торговыми центрами районного и окружного форматов.

Обеспеченность жителей Московского региона качественным ритейлом остается на высоком уровне. Несмотря на то что к вводу заявлены объекты районного формата, их количество будет достаточно большое, что приведет к росту обеспеченности торговыми площадями в 2024 г.

Средняя площадь введенных в 2023 г. торговых объектов составляет 12,7 тыс. кв. м, что на 19,5% больше значения 2022 г. По нашим оценкам, в 2024 г. средняя площадь вырастет до 13 тыс. кв. м за счет таких объектов, как Kuzminki Mall на Зеленодольской улице, «Одинцово Парк» на Можайском шоссе и некоторых других. Структуру нового предложения в 2024 г. условно можно поделить на две группы. Первая — это отдельно стоящие районные торговые центры. Девять из 24 заявленных к вводу объектов относятся к сети торговых центров «Место встречи» от ADG Group. При условии реализации проектов в установленный срок, девелопер может ввести порядка 82 тыс. кв. м в следующем году.

<sup>5</sup> — Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/dc7/6fcjop24o13u9pqj1ax051rlzofew5h.pdf>



Вторая группа — это торговые галереи в составе других сегментов недвижимости. Например, ТЦ Chkalov в составе одноименного жилого комплекса, ТЦ «Эль-Портал» в составе ТПУ «Рязанская» или ТЦ Botanica Mall — часть многофункционального комплекса, которая объединяет в одном проекте офисы, торговлю и даже апартаменты.

По итогам 2023 г. спрос на рынке торговой недвижимости стабилизировался. Несмотря на высокую вакансию в начале года, когда показатель доходил до отметки в 15,6%, освободившиеся площадки смогли заполниться новыми арендаторами. Постепенно находят новых арендаторов площади, которые ранее занимали магазины шведской IKEA и французского Decathlon. В ТРК «Европолис Ростокино» на большей части помещения, где ранее располагалась IKEA, теперь находится магазин товаров для дома Lazurit. Под конец года Decathlon возобновил свою работу, но уже под новой вывеской — Desport. Тем не менее некоторые площадки уже ушли другим арендаторам. Например, в ТРЦ «Радуга Парк» на востоке Москвы вместо Decathlon открылся магазин спортивных товаров «Спортмастер». Также на месте Adidas было открытие первого магазина ASP с продукцией Adidas и Reebok в Outlet Village «Белая Дача». В течение 2023 г. российский рынок пополнился 27 новыми иностранными брендами, в то время как прекратили свою работу восемь. В основном новые игроки были представлены брендами из Турции, Ливана и Белоруссии. 51,9% вышедших брендов относятся к среднему ценовому сегменту, 33,3% — к сегменту «выше среднего», 11,1% — к премиальному, и только 3,7% — к сегменту «ниже среднего». Российские бренды также демонстрировали высокие темпы развития. Помимо количественной экспансии, ритейлеры увеличивали форматы и расширяли ассортиментную матрицу.

Посещаемость столичных торговых центров в 2023 г. восстанавливается. По отношению к прошлому году за 11 месяцев снижение составило 1,0%. Начиная с мая посещаемость торговых комплексов последовательно растет. Мы ожидаем, что показатель будет увеличиваться по мере заполнения торговых центров новыми арендаторами. Развитие онлайн-торговли пока еще не оказывает существенного влияния на посещаемость торговых центров. Тем не менее, по данным Data Insight, по итогам 2023 г. доля онлайн-ритейла в общем объеме товарооборота составит 19%, что на 4 п.п. больше, чем годом ранее. В перспективе потребитель будет отдавать предпочтение ритейлерам, которые придерживаются принципов омниканальности. Данный подход позволяет удерживать клиентов и за счет удобства использования привлекать новых потребителей.

Уровень вакантности в торговых центрах Москвы по итогам 2023 г. снизился до 10%, в среднем за 2023 г. вакантность составила 13,3%. Показатель сократился на 1,6 п.п. по отношению к предыдущему году. Мы ожидаем, что в 2024 г. вакансия продолжит снижаться, но уже более умеренными темпами, так как наиболее крупные лоты от ушедших иностранных брендов уже заняты и ритейлеров, которые находятся в статусе приостановки деятельности, в столичных торговых центрах не осталось.

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

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

## **10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **10.1. Методология оценки**

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

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

### **10.2. Вид определяемой стоимости**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 11 от 20 марта 2024 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, вид определяемой стоимости – справедливая (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.).

### **10.3. Состав и качество оцениваемых прав**

Объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилое помещение площадью 1952,30 кв.м. расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 36 (подвал №0 пом.І ком.1-46; пом.Іа ком.1; ком.В; этаж №1 пом.ІІ-ІІІ ком.1-18, пом.ІVа ком.1; ком.В2). Кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044.

#### **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. Три наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

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

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

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

текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

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

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

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

#### **10.4.1. Затратный подход.**

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

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

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

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

использования затратного подхода при определении справедливой стоимости объекта оценки.

### **10.5. Рыночный подход.**

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

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

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

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна, за исключением случаев, когда при оценке справедливой стоимости с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива, а также, если котируемая цена на актив относится к аналогичному (но не идентичному) активу.

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

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

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

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

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

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

Рыночный подход к оценке справедливой стоимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым;
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту.
3. Сравнение исходных данных с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

4. Корректировка стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

5. Согласование скорректированной стоимости сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

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

Общепринятыми элементами сравнения являются:

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

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

1. Функциональное назначение объекта недвижимости, его тип:

- назначение;
- общая площадь здания либо той его части, которая предложена к оценке;
- наличие для части здания отдельного входа;
- конструктивные особенности здания: материалы элементов здания, наличие и источники инженерных коммуникаций;
- год постройки здания, этажность.

2. Состояние здания:

- наличие и процент износа;
- состояние отделки.

3. Особенности местоположения:

- уровень развития инфраструктуры;
- транспортная 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 4 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 3

Параметры для оценки	Оцениваемый объект	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
1	2	3	4	5	6
<i>Характеристики объекта оценки и наблюдаемых исходных данных</i>					
Наименование объекта	Нежилое помещение	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
Год постройки	1973	1970	2015	1959	1983
Местоположение	г. Москва, Раменки, пр-кт. Мичуринский, д. 36	г. Москва, ул. Вверная, д.24Г	г. Москва, ул. Академика Челомея, д.5	г. Москва, ул. Гарибальди, д.19А	г. Москва, Резервный проезд д. 11 стр 2.
Особенности местоположение	Ст. метро «Раменки» - в непосредственной близости (1 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Раменки» - приблизительно в 2-х километрах (25 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Калужская» - приблизительно в 900 метров (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Новые Черемушки» - приблизительно в 450 метрах (5 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «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
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Уровень развития инфраструктуры района	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Этажность	Помещения на первом и подвальном этажах 2-этажного здания	2-этажное здание с подвалом	2-этажное здание с подвалом	2-этажное здание с подвалом	1-этажное здание
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



Продолжение таблицы 3					
Класс отделки	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
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее	Отличное
Общая площадь	1952,30	1868,70	766,90	791,90	1596,0
<b>Условия финансирования</b>					
Форма оплаты	-	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
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	Аренда, доверительное управление	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Цена, руб.		320 000 000	145 000 000	148 000 000	450 000 000
<b>Условия сделки</b>					
Вид цены (сделка/ предложение)		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Дата действия цены		Апрель 2024 года	Апрель 2024 года	Апрель 2024 года	Апрель 2024 года
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Источник:		<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153304">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153304</a> тел. 84953749077	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163338">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163338</a> тел. 84953749077	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/16274">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/16274</a> 7 тел. 84953749077	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/15411">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/15411</a> 9 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 данными Онлайн-сервиса АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: Российская Федерация. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков ([https://cepes-invest.com/handbook/comev24/on\\_completion\\_of\\_the\\_transaction\\_2024](https://cepes-invest.com/handbook/comev24/on_completion_of_the_transaction_2024)), данными компании СтатРиелт «Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>), а также по информации агентств недвижимости (использована информация сети интернет: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru), агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, [www.miel.ru](http://www.miel.ru)), и составляет 7% к стоимости всех исходных данных.

Таблица 4

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
	Офисных и других общепромышленных помещений и зданий в там-шера						

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 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location\\_for\\_Moscow\\_2024](https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024)).

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 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location\\_for\\_Moscow\\_2024](https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024)).

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

4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как все объекты предлагаются к продаже в апреле 2024 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. Исследование рынка нежилой недвижимости в различных населенных пунктах показывает, зависимость рыночной стоимости единицы площади от общей площади и выражается степенной функцией (по информации Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3376-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>):

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,698$ ) выявило коэффициент торможения  $n = - 0,16$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,16}$$

$S_o$  – общая площадь оцениваемого дома, ед.

$S_a$  – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

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 №4 в размере 20% как понижающая.

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

9. Поправка на уровень отделки. Применяется к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся уровнем и классом качества выполненной отделки помещений. Поправка

рассчитывается исходя из среднерыночных цен на проведение отделочных работ и класса ремонта. Данный вид поправки не рассчитывался.

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

11. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. Все объекты представляют собой отдельно-стоящие нежилые здания, данный вид поправки не рассчитывался.

Таблица корректировок

Таблица 6

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные №1	Наблюдаемые исходные данные №2	Наблюдаемые исходные данные №3	Наблюдаемые исходные данные №4
<b>Цена предложения</b>	320 000 000	145 000 000	148 000 000	450 000 000
Цена предложения 1 кв.м. без НДС, руб.	142 755	157 561	155 744	234 962
Поправка на уторгование	0,93	0,93	0,93	0,93
Скорректированная цена	132 762	146 532	144 842	218 515
Поправка на местоположение, расчет	-	1,31	1,13	0,95
Скорректированная цена	132 762	191 957	163 671	207 589
Поправка на удаленность от станции метро	1,29	1,05	-	-
Скорректированная цена	171 263	201 555	163 671	207 589
Поправка на конструктивные особенности	-	-	-	-
Скорректированная цена	171 263	201 555	163 671	207 589
Корректировка на техническое состояние	-	0,80	-	0,80
Скорректированная цена	171 263	161 244	163 671	166 071
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	-	-	-	-
Скорректированная цена	171 263	161 244	163 671	166 071
Поправка на этажность	-	-	-	-
Скорректированная цена	171 263	161 244	163 671	166 071
Поправка на качество отделочных работ	-	-	-	-
Скорректированная цена	171 263	161 244	163 671	166 071
Поправка на подъездные пути	-	-	-	-
Скорректированная цена	171 263	161 244	163 671	166 071
Поправка на этажность	-	-	-	-
Скорректированная цена	171 263	161 244	163 671	166 071
Поправка на масштаб	0,99	0,86	0,87	0,968
Скорректированная цена	169 550	138 670	142 394	160 757
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м.	152 843			
Стоимость нежилого помещения общей площадью 1952,30 кв.м без НДС, руб.	298 395 389			

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

**298 395 389 рублей**

**(Двести девяносто восемь миллионов триста девяносто пять тысяч триста восемьдесят девять рублей)**

#### **10.6. Доходный подход.**

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

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

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

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

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

- *модели оценки опциона;*

- *метод дисконтированных денежных потоков.*

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

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

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

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

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

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации производится по формуле:

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

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

Кк – коэффициент капитализации.

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

### **Анализ доходов и расходов.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки. Для оцениваемых помещений данный показатель определяется по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN GROUP ([https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie\\_compressed.pdf](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie_compressed.pdf)), в размере 0,848.

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 ( $K \text{ арендопригодн.}$ ). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

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

По данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская

Таблица 7

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.

Величина коэффициента капитализации определена по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС Справочник: оценка и экспертиза, Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. автор - Барамзин Н.К., под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г., регион применения: г. Москва и Московская область, область применения - для коммерческой недвижимости, и составляет 9,5%.

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 8

Характеристики	Объект оценки	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
Функциональное назначение	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
Памятник архитектуры	-	-	-	-	-
Год постройки	1973	2000	1973	2004	1997
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1952,30	432,0	404,0	222,0	310,80
Этажность	1 этаж и подвал двухэтажного нежилого здания	Помещение на первом этаже жилого дома	Помещение на третьем этаже трехэтажной части здания	Помещение на втором этаже жилого дома	Помещение на первом этаже жилого дома
Местоположение	г. Москва, Раменки, пр-кт. Мичуринский, д. 36	г. Москва, ул. Лобачевского, д.92к.4	г. Москва, просп. Вернадского, д.29	г. Москва, Мичуринский проспект, д.80	г. Москва, ул. Никулинская, д.27
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 800 м (9 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Проспект Вернадского» - приблизительно 700 м. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Озерная» - приблизительно 400 м. (5 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Озерная» - приблизительно 300 м. (4 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Панельные	Монолитные	Панельные	Кирпичные	Панельные
Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты
Отделка	Стандартный ремонт	Улучшенная	Улучшенная	Стандартный ремонт	Улучшенная

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
Состояние объекта	Хорошее	Отличное	Хорошее	Отличное	Отличное
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		740 000	700 0000	340 000	600 000
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	без НДС	без НДС	без НДС
Операционные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Апрель 2024 года	Апрель 2024 года	Апрель 2024 года	Апрель 2024 года
Источник получения информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/294498192/+79651075702">https://www.cian.ru/rent/commercial/294498192/+79651075702</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/299019214/+79151925468">https://www.cian.ru/rent/commercial/299019214/+79151925468</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/293422019/+79100818653">https://www.cian.ru/rent/commercial/293422019/+79100818653</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/297152176/+79855039176">https://www.cian.ru/rent/commercial/297152176/+79855039176</a>

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 данными Онлайн-сервиса АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: Российская Федерация. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков ([https://cepes-invest.com/handbook/comev24/on\\_completion\\_of\\_the\\_transaction\\_2024](https://cepes-invest.com/handbook/comev24/on_completion_of_the_transaction_2024)), данными компании СтатРиелт «Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>), а также по информации агентств недвижимости (использована информация сети интернет: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru), агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, [www.miel.ru](http://www.miel.ru)), и составляет 5% к стоимости всех исходных данных.

Таблица 9

Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,93	0,89	0,91	0,89	0,84

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 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location\\_for\\_Moscow\\_2024](https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024)).

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 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location\\_for\\_Moscow\\_2024](https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024)).

Таблица 10

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

4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как все объекты предлагаются к аренде в апреле 2024 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. Принята к стоимости наблюдаемых данных №1 и №3 и №4 в размере 10%.

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. 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. Определена по данным компании СтатРиелт «на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2024 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3362-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>) к стоимости наблюдаемых данных №1, №2 и №4 в размере 14% как понижающая.

расчет Портала Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без <b>внутренней</b> отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,90	0,86
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,05	1,10	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,23	1,16
5	С дополнительной <b>наружной</b> отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,09	1,15	1,11

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 и подвальном этажах здания. Поправка принята по информации компании СтатРиелт «на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2024 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3370-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>) к стоимости наблюдаемых данных №1 и №4 в размере 0,90.

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 2023» 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
Стоимость арендной платы за объект без учета НДС, руб. в месяц	740 000	700 0000	340 000	600 000
Стоимость аренды 1 кв.м. в месяц, руб.	1 713	1 733	1 532	1 931
Поправка на уторгование	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена	1 627	1 646	1 455	1 834
Поправка на местоположение	1,25	1,07	1,25	1,25
Скорректированная цена	2 034	1 761	1 819	2 293
Корректировка на удаленность от станции метро	1,05	1,05	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	2 136	1 849	1 819	2 293
Корректировка на дату действия цены	-	-	-	-
Скорректированная цена	2 136	1 849	1 819	2 293
Поправка на конструктивные особенности	-	-	-	-
Скорректированная цена	2 136	1 849	1 819	2 293
Поправка на инженерные коммуникации	-	-	-	-
Скорректированная цена	2 136	1 849	1 819	2 293
Поправка на техническое состояние	0,90	-	0,90	0,90
Скорректированная стоимость	1 922	1 849	1 637	2 064
Поправка на расположение помещения в здании	0,90	-	-	0,90
Скорректированная стоимость	1 730	1 849	1 637	1 858
Поправка на класс качества отделки	0,86	0,86	-	0,86
Скорректированная цена	1 488	1 590	1 637	1 598
Поправка на масштаб	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 488	1 590	1 637	1 598



Поправка на передаваемые имущественные права	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 488	1 590	1 637	1 598
Поправка на условия финансирования	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 488	1 590	1 637	1 598
Поправка на условия продажи	-	-	-	-
Скорректированная цена	1 488	1 590	1 637	1 598
Поправка на величину операционных расходов	0,87	0,87	0,87	0,87
Скорректированная стоимость, руб.	1 295	1 383	1 424	1 390
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,00	1,00	1,00	1,00
Средняя скорректированная стоимость арендной платы за 1 кв.м. в месяц, руб.	1 373			
Стоимость аренды за 1 кв.м. в год	16 476			

**Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. нежилого помещения составляет 1 373 рубля в месяц или 16 476 рублей в год.**

Чистый операционный доход определяется по следующему алгоритму:

Потенциально сдаваемая площадь	1952,30 кв. м.
Ставка арендной платы (за 1 кв. м. в год)	16 476 руб.
<b>Потенциальный валовый доход</b>	<b>32 166 095 руб.</b>
Коэффициент арендопригодной площади	0,80
Потери от недозагрузки	0,84
<b>Действительный валовый доход</b>	<b>21 615 616 руб.</b>
Операционные расходы	-
Резервы	-
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>21 615 616 руб.</b>

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

$$21\ 615\ 616 / 0,095 = 227\ 532\ 800 \text{ рублей.}$$

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

*227 532 800 рублей*

*(Двести двадцать семь миллионов пятьсот тридцать две тысячи восемьсот 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.

Расчет стоимости затратным подходом не производился.

**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:

*298 395 389 рублей*

*(Двести девяносто восемь миллионов триста девяносто пять тысяч триста  
восемьдесят девять 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:

**227 532 800 рублей**

*(Двести двадцать семь миллионов пятьсот тридцать две тысячи восемьсот 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	0	50	50
Наименьшее количество допущений	0	50	50
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	50	50
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	50	50
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	0	50	50
<b>ИТОГО</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

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

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

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

3. Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца. При определении итоговой стоимости, рыночный подход дает информацию по рынку аналогичной недвижимости, учитывая интересы продавца и покупателя в равной степени,

доходный подход ориентирует продавца и покупателя на коммерческую привлекательность объекта недвижимости. Анализируя результаты оценок, при согласовании результатов и выведении итоговой стоимости весовые коэффициенты распределяются между подходами в равной степени.

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

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

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

Справедливая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

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

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

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

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

$$298\,395\,389 \times 0,50 + 227\,532\,800 \times 0,50 = 262\,964\,095 \text{ рублей}$$

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

***Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки - нежилого помещения площадью 1952,30 кв.м. (подвал №0 пом. I ком. 1-46; пом. Ia ком. 1; ком. В; этаж №1 пом. II-III ком. 1-18, пом. IVa ком. 1; ком. в2), кадастровый номер помещения 77:07:0013003:30044, по состоянию на «06» апреля 2024 года, без учета НДС, составляет:***

***262 964 095 рублей***

***(Двести шестьдесят два миллиона девятьсот шестьдесят четыре тысячи девяносто пять рублей)***

## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

## 13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик 1 категории

Белодедова Е.А.

#### **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;

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

<https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202024%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C.pdf>

<https://mtuf.ru/upload/iblock/0c8/0c81d7cb28fcf7e8282c43f733638087.pdf>

<https://www.kommersant.ru/doc/6477342>

<https://nikoliers.ru/upload/iblock/dc7/6fcjop24o13u9pqqi1ax051rlzofew5h.pdf>

- 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/154119>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/294498192/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/299019214/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/293422019/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/297152176/>

[www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru), ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, Сборник норм для оценки строений, Том 1, разработанный Управлением государственного страхования по МО, данные Онлайн-сервиса АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г. Регион применения: Российская Федерация. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков, данные компании СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>), данные справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN GROUP ([https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie\\_compressed.pdf](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie_compressed.pdf)), «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2023».

*Нормативные документы:*

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;

- Земельный Кодекс Российской Федерации;

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

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

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

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

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

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

- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.
- Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанные НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008).

*Методическая литература:*

- Методические материалы школы профессиональной оценки и экспертизы собственности Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности» Часть 1; Часть 2. под. ред. А. Галушка, С. Коплус, Москва, 1997.
- Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480с. Фридман ДЖ., Ордуэй Ник.
- Учебник «Банковское дело» под ред. О.И. Лаврушина Москва «Финансы и статистика» 2002, - 672 с.
- «Оценка недвижимости» Учебник. Под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва, «Финансы и статистика», 2003 год, - 495 с.
- Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», (риволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., Лейфер Л.А.

*Прочие источники информации:*

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

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

Номер кадастрового квартала:	77:07:0013003
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, пр-т Мичуринский, д. 36
Площадь, м <sup>2</sup> :	1952.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 0, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0013003:101
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Костеева Тамара Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Мегалотис-Инвест", 3445109706

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<small>Сертификат: 6475127460431022023411062000466 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 10.08.2025</small>	



Выдано

Дата и время выдачи  
Уполномоченный  
сотрудник МФЦ

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

10.10.2022 10:04



ФИО/подпись

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

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

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

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		Сертификат: 6457612760043833169200281298303600	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 13.03.2022 по 10.08.2023	

Выдано

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

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04

Уполномоченный  
сотрудник МФЦ



ФИО/подпись

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 7
06.10.2022г.	
Кадастровый номер: 77:07:0013003:30044	
5.2	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: _____</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: _____</p> <p>вид: _____</p> <p>дата государственной регистрации: 06.10.2022 18:03:09</p> <p>номер государственной регистрации: 77:07:0013003:30044-77/051/2022-2</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 28.11.2006 по 01.10.2031</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Металполис-Инвест", ИНН: 3445109706, ОГРН: 1103460001512</p> <p>основание государственной регистрации: Договор о передаче прав и обязанностей. № 2020/АИ-МИ/АТЛ, выдан 10.09.2020</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-13, выдан 22.10.2020</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-12, выдан 25.07.2019</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-11, выдан 02.04.2019</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-10, выдан 26.02.2019</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-9, выдан 01.03.2018</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-8, выдан 12.09.2017</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-7, выдан 10.03.2017</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-6, выдан 01.12.2016</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-5, выдан 27.10.2016</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-4, выдан 11.02.2010</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 645737600338331020302812943736560  
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 17.05.2002 по 10.08.2033

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выдано

Филиал ГАУ МФЦ города Москвы МФЦ района Восточное Измайлово  
105205, город Москва, просп. Измайловский, д. 93, корп. 1.

Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04  
Уполномоченный  
сотрудник МФЦ



ФИО/подпись

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

полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127406438331092802811082920046 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2012 по 10.08.2033	

Выдано

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


Дата и время выдачи  
Уполномоченный  
сотрудник МФЦ

10.10.2022 10:04



ФИО/подпись

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		
Сертификат: 6437327406438331092802812968756546 Идентификатор: 0437327406438331092802812968756546 РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		



Выдано Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ районе Восточное Измайлово  
105203, город Москва, просп. Измайловский, д. 5, корп. 1.

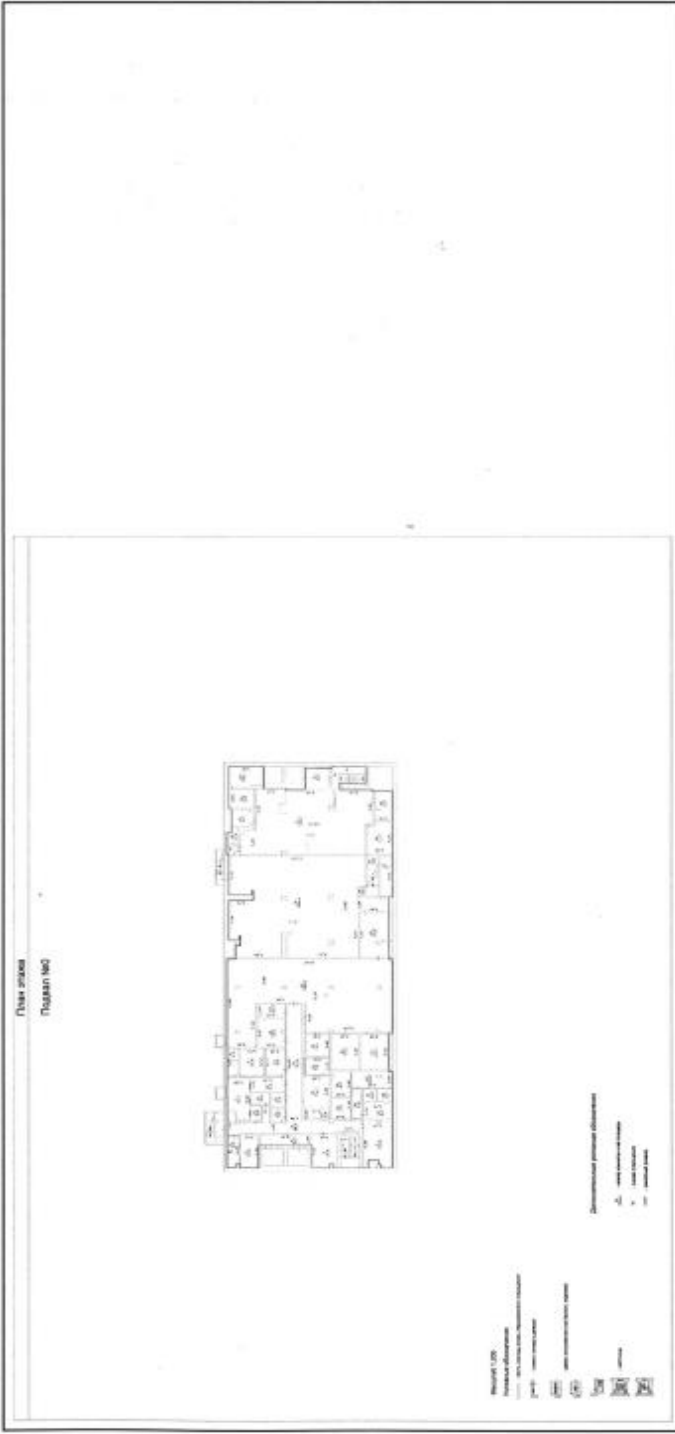
Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04  
Уполномоченный  
сотрудник МФЦ



ФИО/подпись

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2022г.			
Кадастровый номер: 77:07:0013003:30044		Номер этажа (этажей): 0	



Масштаб 1:200

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 645732749431831093903819683906596  
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 17.05.2022 по 10.04.2023

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

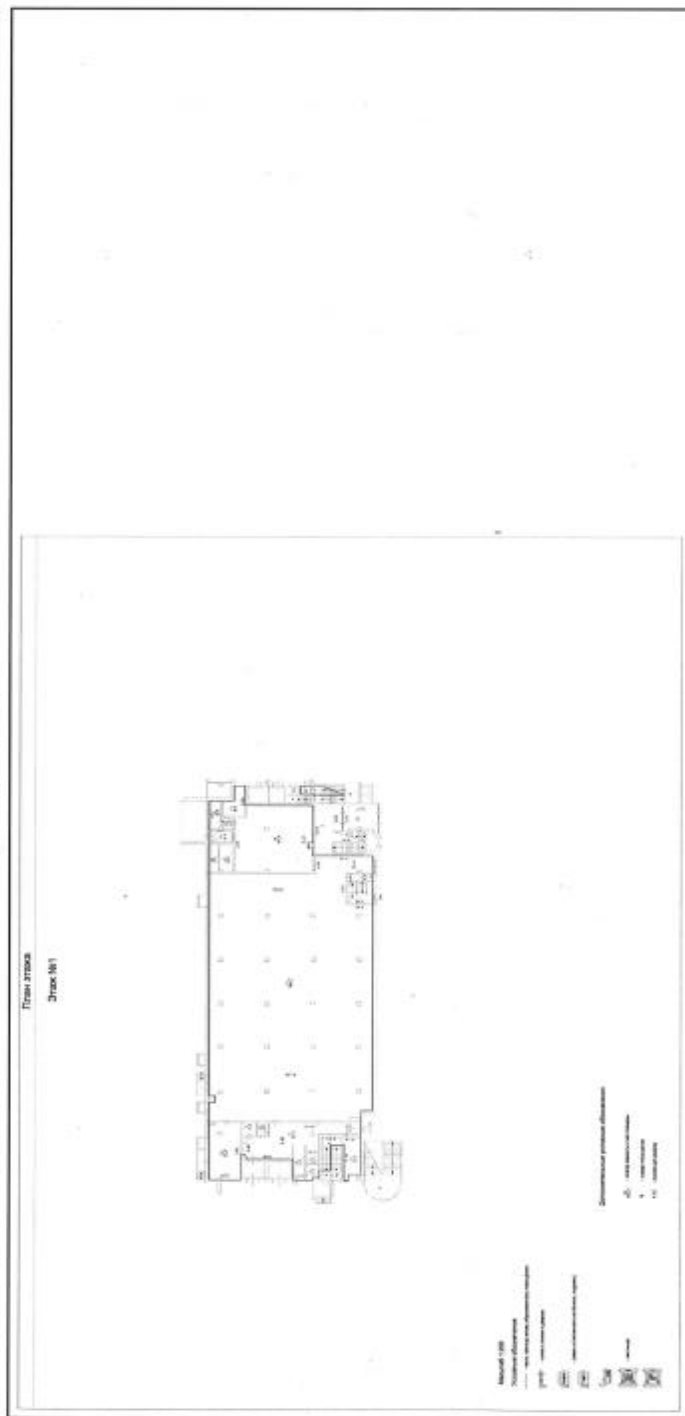
Дата и время выдачи 10.10.2022 10:04

Уполномоченный  
сотрудник МФЦ



Ф.И.О./подпись

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2022г.			
Кадастровый номер: 77:07:0013003:30044		Номер этажа (этажей): 1	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64579127404383319202028137837056360 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 14.08.2023	

Выдано

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

Дата и время выдачи 10.10.2022, 10:04  
Уполномоченный  
сотрудник МФЦ



ФИО/подпись

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

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

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



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

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

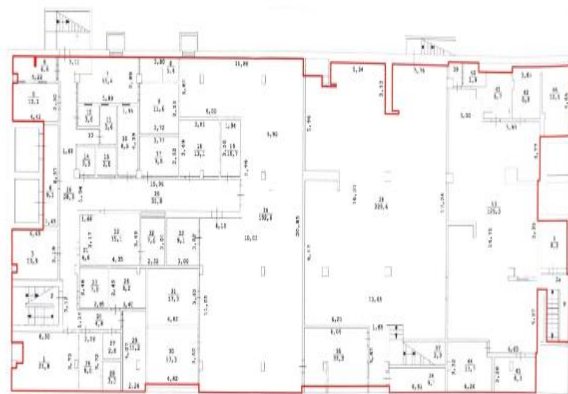
### **Заключение кадастрового инженера**

Технический план подготовлен в результате кадастровых работ в связи с образованием 5 помещений, расположенных по адресу: город Москва, Мичуринский проспект, д.36 в результате раздела помещения с кадастровым номером 77:07:0013003:14104. Графическая часть технического плана подготовлена на основании сведений, содержащихся в ЕГРН.

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

План этажа

Подвал №0



Масштаб 1:200

Условные обозначения


— часть границы вписанного помещения

 - стена с окном и дверью

 - дверь остекленная (на балконе, лоджии)

 - лестница

Дополнительные условные обозначения

 - номер комнаты и её площадь

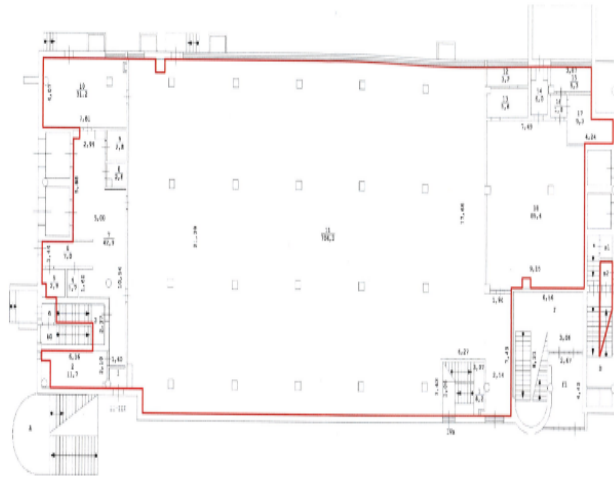
 - номер помещения

 - линейный размер

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows

План этажа

Этаж №1



Масштаб 1:200

Условные обозначения

— часть фреймы вновь образованного помещения

— стена с окном и дверью

— дверь остекленная (на балконе, подвале)

— лестница

— лотки

— лотки

Дополнительные условные обозначения

№, ПЛ.П. — номер комнаты и ее площадь

И — номер помещения

1.4.0 — линейный размер

Активация Windows  
Чтобы активировать Wind

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



№ квартала 2533  
 № дела 13  
 УНСМ 2116821  
 Реестровый №  
 02116821 / 000017

## 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 -

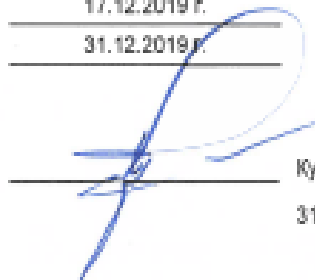
### Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 7200406 Дата регистрации 09.06.2001 г.

Паспорт составлен по состоянию на: 17.12.2019 г.

Дата изготовления паспорта: 31.12.2019 г.

Начальник Второго территориального управления

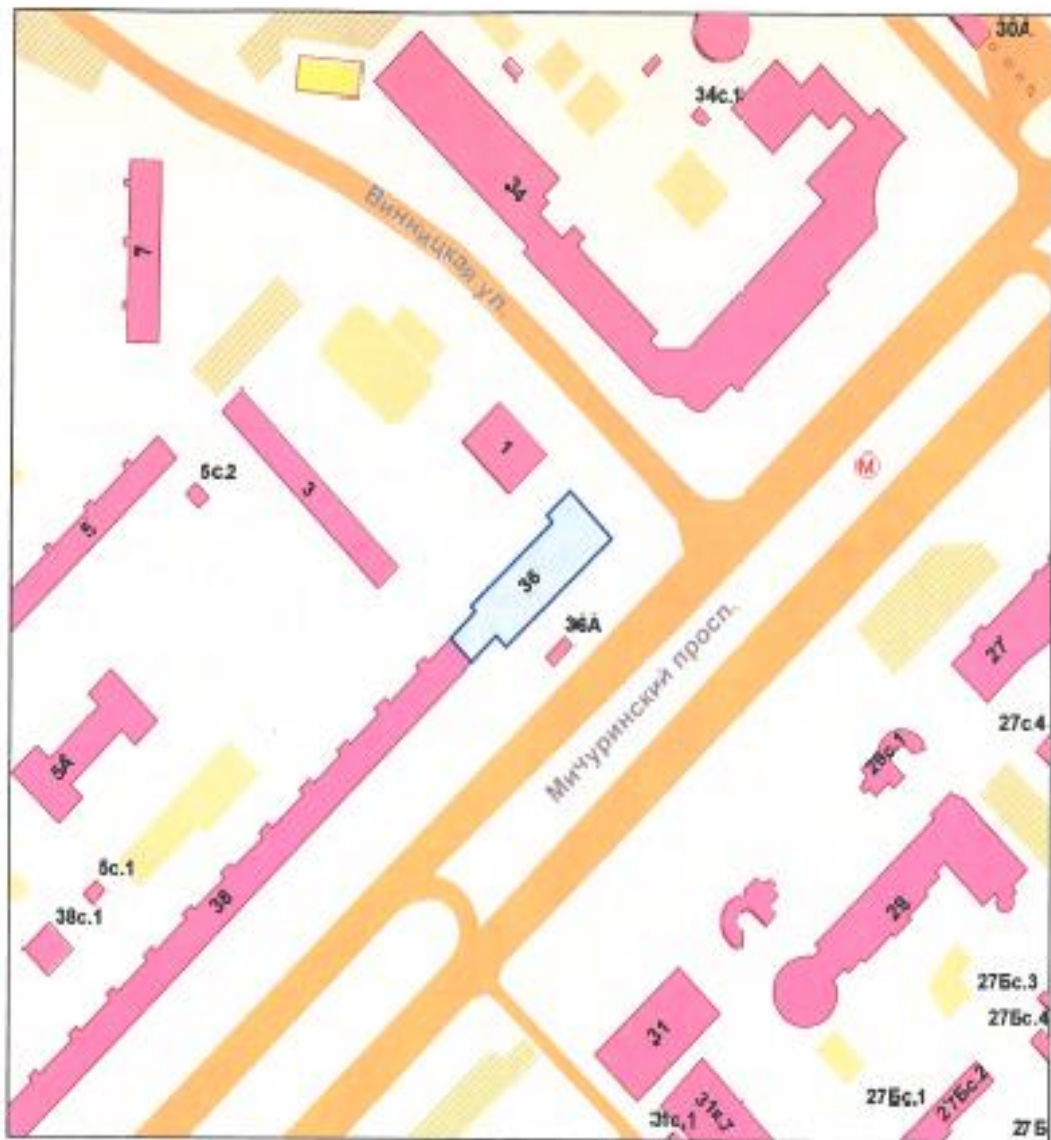


Кузнецова Е.В.

31.12.2019 г.



## 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

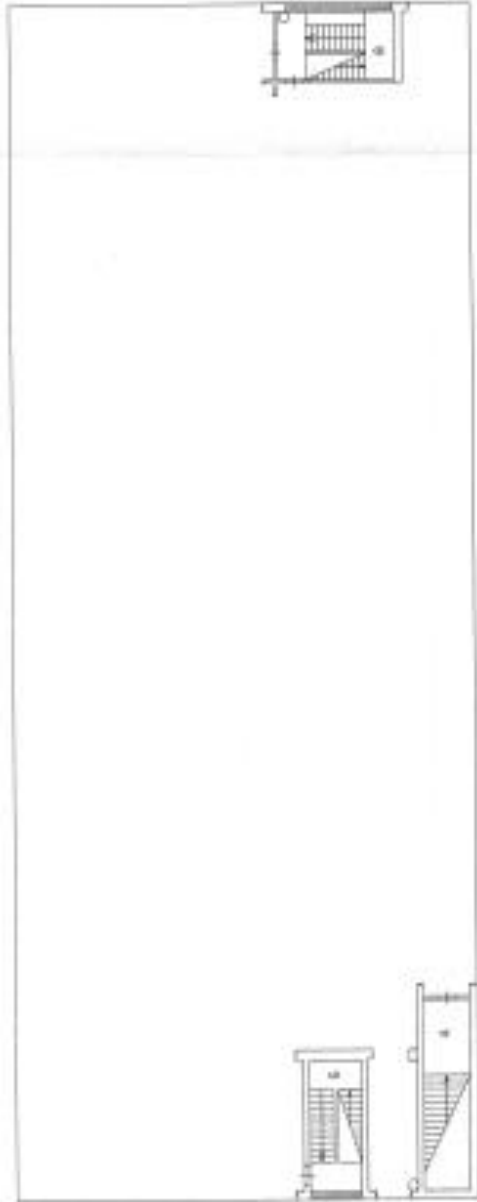






**II. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 от МОНУ \_\_\_\_\_  
 от \_\_\_\_\_  
 от \_\_\_\_\_  
 от \_\_\_\_\_  
 от \_\_\_\_\_  
 от \_\_\_\_\_

**2 ЭТАЖ**



ИЗ  
 Москва, 100000, ул. \_\_\_\_\_  
 № \_\_\_\_\_

Согласен с проектом \_\_\_\_\_  
 от \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Масштаб 1:200

Стр. 5

### III. Экспликация к поэтажному плану помещения

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

Помещение №1 Тип: Нежилое

ф.25

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

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

город Москва, Мичуринский проспект, дом 36

Стр. 4

27	Большая	2,8		2,8				склад	17.12.2019 г.
28	прочая	3,3	3,3					склад	17.12.2019 г.
29	гардеробная	11,2		11,2				склад	17.12.2019 г.
34	зал торговый	224,9	224,9					склад	17.12.2019 г.
34а	помещение подсобное	22,3		22,3				склад	17.12.2019 г.
35	зал торговый	18,1	18,1					склад	17.12.2019 г.
35а	помещение подсобное	2,9		2,9				склад	17.12.2019 г.
36	помещение подсобное	9,9		9,9				склад	17.12.2019 г.
37	лестница	6,5		6,5				склад	17.12.2019 г.
38	зал торговый	139,9	139,9					торгов.	17.12.2019 г.
38а	зал торговый	64,1	64,1					склад	17.12.2019 г.
38б	помещение подсобное	8,6		8,6				склад	17.12.2019 г.
39	уборная	1,2		1,2				торгов.	17.12.2019 г.
42	камера холодильная	9,4	9,4					торгов.	17.12.2019 г.
43	зал обеденный	74,2	74,2					торгов.	17.12.2019 г.
43а	вход	50,3		50,3				склад	17.12.2019 г.
43б	умывальная	2,4		2,4				склад	17.12.2019 г.
43в	уборная	1,2		1,2				склад	17.12.2019 г.
43г	камера холодильная	6,5	6,5					склад	17.12.2019 г.
43д	помещение подсобное	4,1		4,1				склад	17.12.2019 г.
44	помещение подсобное	13,0		13,0				торгов.	17.12.2019 г.
45	помещение подсобное	8,3		8,3				торгов.	17.12.2019 г.
46	помещение подсобное	4,9		4,9				прочая	17.12.2019 г.
46а	отделение машинное	6,2		6,2				прочая	09.08.2013 г.
Итого по помещению		975,4	688,7	316,7					
Нежилые помещения всего		975,4	688,7	316,7					
в т.ч. Торговые		248,0	223,5	22,5					
Складские		661,8	389,6	272,2					
Прочие		67,6	45,6	22,0					

Помещение № 1а Тип: Нежилое

ф 25

Необходима текущая инвентаризация

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

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

## Помещение № II-III Тип: Нежилое

ф.25

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

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

	12	уборная	3,2	3,2				торгов	17.12.2019 г.
	14	тамбур	6,0	6,0				торгов	17.12.2019 г.
	15	коридор	3,0	3,0				торгов	17.12.2019 г.
	15а	помещение подсобное	2,0	2,0				торгов	17.12.2019 г.
	16	коридор	1,8	1,8				торгов	17.12.2019 г.
	17	помещение подсобное	9,3	9,3				торгов	17.12.2019 г.
	18	зал торговый	95,6	95,6				торгов	17.12.2019 г.
	б	склад					33,4	"	17.12.2019 г.
	в	склад					8,8	"	17.12.2019 г.
Итого по помещению			931,4	741,5	189,9				
Нежилые помещения всего			931,4	741,5	189,9				
в т.ч. Торговые			925,4	741,5	183,9				
Прочие			6,0	6,0					
Кроме того:									
* Площадь помещений на входных в общую площадь							42,2		

Помещение № IVa Тип: Нежилое

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком. 1)

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

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

Тип: Нежилое

ф.25

Необходима текущая инвентаризация

Этаж	№№ комнат	Характеристика комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
подвал	В	клетка лестничная	0,6		0,6			320	прочие 09.08.2013 г.	
Итого по помещению			0,6		0,6					
Нежилые помещения всего			0,6		0,6					
в т.ч. Прочие			0,6		0,6					

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

Этаж	№№ комнат	Характеристика комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		Дата обследования
1	А	клетка лестничная	25,7		25,7				320	прочие 17.12.2019 г.
	Б1	клетка лестничная	3,9		3,9					прочие 17.12.2019 г.
	Б	тамбур	2,0		2,0					прочие 17.12.2019 г.
	В	клетка лестничная	16,8		16,8					прочие 09.08.2013 г.
	В	тамбур	3,4		3,4					прочие 09.08.2013 г.
	В1	тамбур	1,6		1,6					прочие 09.08.2013 г.
	В2	тамбур	1,6		1,6					прочие 09.08.2013 г.
	Г	клетка лестничная	24,9		24,9					прочие 17.12.2019 г.
	Г1	тамбур	4,0		4,0					прочие 17.12.2019 г.
	Г2	коридор	8,8		8,8					прочие 17.12.2019 г.
	Г3	гардеробная	8,5		8,5					прочие 17.12.2019 г.
Итого по помещению			101,2		101,2					
Нежилые помещения всего			101,2		101,2					
в т.ч. Прочие			101,2		101,2					

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

Итого	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого	2086,4	1400,2	686,2				
Нежилые помещения всего	2086,4	1400,2	686,2				
в т.ч. Торговые	1179,6	865,0	214,6				
Склады	670,0	399,6	280,4				



Прочие	336,4	45,6	191,2				
Кроме того: По помещениям, не входящим в общую площадь здания	42,2						
в т.ч. по прочим	42,2						

Экспликация на 6 страницах

#### IV. Сведения о здании

Год постройки	1973
Год пристройки	
Год надстройки	
Год переоборудования	
Год последнего капитального ремонта	
Этажность	2
Кроме того:	
Количество подземных этажей	1
В том числе:	
Объем, куб. м.	14648
Количество квартир	-
Функциональное назначение	
Шифр проекта	нет данных
Материал стен	панельные
Материал перекрытий	железобетонные
Общий процент износа, %	20
Год установки процента износа	1999 г.
Общая площадь здания, кв. м.	3198,6
Нежилая площадь здания, кв. м.	3198,6
В т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, кв. м.	0,0
Жилая площадь жилых помещений, кв. м.	0,0
Площадь, не входящая в общую площадь здания, кв. м.	1265,2
Степень благоустройства здания	Водопровод - централизованный; Канализация - централизованная; Отопление - центральное от ТЭЦ; Горячее водоснабжение - централизованное; Газоснабжение - нет; Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка; Напольные электроплиты - нет; Лифты грузовые - 5 шт.; Лифты пассажирские - нет; Лифты грузопассажирские - нет

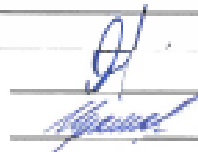
#### V. Сведения о помещении

##### Оборудование помещений приборами учёта

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

Ответственный исполнитель

Проверил



Янин С.А.

31.12.2019г.

Руководитель группы  
по модернизации строений  
и сооружений 1-го инженерного  
става Второго ТУ  
С.С. Шумяков



2718821

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 № чертёж \_\_\_\_\_ Метрополитен СПб.  
 № документа \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
 чертёж \_\_\_\_\_ (подпись)  
 чертёж № \_\_\_\_\_ 2003 \_\_\_\_\_ (подпись)

### ПОДВАЛ



История государственного  
 управления  
 №3

Сведения о состоянии  
 объектов в архиве  
 Государственного архива  
 Российской Федерации

Масштаб 1:200

**ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 по адресу: \_\_\_\_\_  
 Архитектор: \_\_\_\_\_  
 Инженер: \_\_\_\_\_  
 Инженер: \_\_\_\_\_

**1 ЭТАЖ**



**№3**  
 В случае переноса лифта  
 учесть изменение  
 ГИЗ Месту 4/11

Разработка на основании  
 на основании  
 № 11/11  
 ГИЗ Месту 4/11  
 "20" декабря 2011 г.  
 Москва, Россия  
 Проектировщик: \_\_\_\_\_

Составлены в соответствии с  
 требованиями к проектированию  
 жилых зданий в соответствии с  
 требованиями к проектированию  
 жилых зданий в соответствии с  
 требованиями к проектированию

Масштаб 1:200

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

2 ЭТАЖ



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

Полный или частичное  
 наименование  
 уч. № 004/001  
 (с/зона)  
 Проект от 2013 г.  
 Проектировщик Минский район  
 № 004/001 (с/зона) 2013 г.

Масштаб 1:200

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Второе территориальное управление

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

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

к заказу 94 93 301970 от 11.11.2019 г.



### ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

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

№3

Второе территориальное  
управление  
ГБУ МосгорБТИ

стр. 1

Помещение №1 Тип: Нежилое

ф.25

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

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



02 93 19 0005968

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

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

стр. 3

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

Помещение № 1а Тип: Нежилое

ф.25

Необходима текущая инвентаризация

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

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общей, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	подв.п.	балконов			прочих
подвал	1	помещение подсобное	8,2		8,2			320	запись от 08.08.2013 г.	
Итого по помещению			8,2		8,2					
Норматив помещений всего			8,2		8,2					
в т.ч. 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 общей, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	подв.п.	балконов			прочих
1	1	тамбур	1,9		1,9			320	запись 17.12.2010 г.	
	2	кабинет	12,5	12,5					запись 17.12.2010 г.	
	3	пастушка	6,0		6,0				прочие 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.
	11а	шкаф встроенный	0,7		0,7				торгов	17.12.2019 г.
	11и	санузел	1,0		1,0				торгов	17.12.2019 г.
	11к	зал торговый	76,2	76,2					торгов	17.12.2019 г.
	11л	зал торговый	12,1	12,1					торгов	17.12.2019 г.
	11м	зал торговый	70,8	70,8					торгов	17.12.2019 г.
	11н	помещение подсобное	14,4		14,4				торгов	17.12.2019 г.
	11о	зал обеденный	162,0	162,0					торгов	17.12.2019 г.
	11п	тамбур	5,7		5,7				торгов	17.12.2019 г.
	11р	умывальная	5,6		5,6				торгов	17.12.2019 г.
	11с	уборная	2,4		2,4				торгов	17.12.2019 г.
	11т	уборная	2,4		2,4				торгов	17.12.2019 г.
	11у	тамбур	16,1		16,1				торгов	17.12.2019 г.
	12	уборная	3,2		3,2				торгов	17.12.2019 г.
	14	тамбур	6,0		6,0				торгов	17.12.2019 г.
	15	коридор	3,0		3,0				торгов	17.12.2019 г.
	15а	помещение подсобное	2,0		2,0				торгов	17.12.2019 г.
	16	коридор	1,8		1,8				торгов	17.12.2019 г.
	17	помещение подсобное	9,3		9,3				торгов	17.12.2019 г.
	18	зал торговый	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				прочая 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	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
цоколя	В	клетка лестничная	9,6		9,6				прочая 09.08.2013 г.	
Итого по помещению			9,6		9,6					
Нежилые помещения всего			9,6		9,6					
в т.ч. Прочие			9,6		9,6					

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				прочая 17.12.2019 г.	
	Б1	клетка лестничная	3,9		3,9				прочая 17.12.2019 г.	
	Б	тамбур	2,0		2,0				прочая 17.12.2019 г.	
	В	клетка лестничная	16,8		16,8				прочая 09.08.2013 г.	
	в	тамбур	3,4		3,4				прочая 09.08.2013 г.	
	в1	тамбур	1,6		1,6				прочая 09.08.2013 г.	
	в2	тамбур	1,6		1,6				прочая 09.08.2013 г.	
	Г	клетка лестничная	24,9		24,9				прочая 17.12.2019 г.	
	Г1	тамбур	4,0		4,0				прочая 17.12.2019 г.	
	Г2	коридор	8,8		8,8				прочая 17.12.2019 г.	

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

стр. 6

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

Тип: Нежилые

ф. 25

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

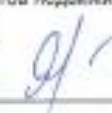
ИТОГО	Площадь общей, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Примечание	
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	подзем.	балконов		прочих
Итого	2096,4	1400,2	696,2				
Нежилые помещения всего	2096,4	1400,2	696,2				
в т.ч. Торговые	1179,6	965,0	214,6	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

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

Экспликация на 6 страницах

31.12.2019 г.

Исполнитель



Яковен С.А.



Руководитель группы  
 планирования, оценки  
 и обследования Т/О и объектов  
 владения Второго ТУ  
 С.С. Яковен



Пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью 6 листов

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



malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153304


АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

**MALINA PROPERTY** Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

## Продажа торгового здания с арендаторами

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР (ПЛОТ 153304) г. Москва, Веерная д. 24Г (М) Раменки (транспортом 5 мин.) Просмотров: 6398



Цена объекта :	320 000 000 Р	Цена за м2 :	171 306 Р
Площадь	1 868 м2	Этаж	1, 2, -1
Планировка	Открытая	Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	3 м	Мощность электроэнергии	191 кВт
Парковка	Перед фасадом		

### Информация по арендатору

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

Срок договора аренды от: 2009

Месячная аренда плата: 1 958 000 руб.  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Годовой арендный поток: 23 496 000 руб.

Окупаемость: 13.6 лет (без учета индексации)

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Расположение Как доехать

Панорама Объекты рядом

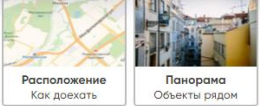
Скачать презентацию объекта

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153304

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

**MALINA PROPERTY** Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА



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

Срок договора аренды от: 2009

Месячная аренда плата: 1 958 000 руб.

Годовой арендный поток: 23 496 000 руб.

Окупаемость: 13.6 лет (без учета индексации)

Доходность: 7.3% годовых

### Коммерческие условия

Цена за м2 :	171 306 руб
Общая стоимость :	320 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

**ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ** **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

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

Первый этаж - 628,6 м2, второй этаж - 617,8 м2, подвал - 622,3 м2, отдельный вход, витрины, потолки 3 м, электрическая мощность 191 кВт. Земельный участок - 0.14 га включает в себя пятно застройки и прилегающую территорию, аренда на 49 лет до 2060 года.

Арендаторы: сетевой супермаркет "Дикси", долгосрочный договор с 2009 года по 2023 год, аптека "Горздрав", "Фонбет", студия красоты и другие арендаторы, месячный арендный поток 1 958 000 рублей в месяц. Окупаемость 13,6 лет.

Стоимость продажи 320 000 000 рублей.

## Похожие предложения

ПО ЦЕНЕ ПО МЕТРАЖУ

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

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153304>


malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163338

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

## Продажа здания заполненного арендаторами

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 163338) г. Москва, Академика Челомея д. 5 Калужская (пешком 10 мин.) Просмотров: 4563



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

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

### Информация по арендатору

Арендатор: сетевой алкогольный магазин "Красное и белое", Ресторан «50

Месячная арендная плата: 1 100 000 руб.

Годовой арендный поток: 13 200 000 руб.

Окупаемость: 11 лет (без учета индексации)

Доходность: 9,1% годовых

Расположение Как доехать

Скачать презентацию объекта

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163338

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

Как доехать

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

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

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

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

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

Арендаторы: сетевой алкогольный магазин "Красное и белое", Ресторан «50 Оборотов», магазин "Автозапчасти", "Цветы", "МАКИМАКИ" (суши), "Кафе с собой", "ДонерКебаб", "Кафе", месячный арендный поток по всем арендаторам 1 100 000 рублей, окупаемость 11 лет.

Стоимость продажи 145 млн. рублей. Без комиссии.

Высота потолков: 3 м

Мощность электроэнергии: 95 кВт

### Информация по арендатору

Арендатор: сетевой алкогольный магазин "Красное и белое", Ресторан «50

Месячная арендная плата: 1 100 000 руб.

Годовой арендный поток: 13 200 000 руб.

Окупаемость: 11 лет (без учета индексации)

Доходность: 9,1% годовых

### Коммерческие условия

Цена за м2: 189 295 руб

Общая стоимость: 145 000 000 руб

Комиссия: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

## Похожие предложения

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163338>

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162747


АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

**MALINA PROPERTY** Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

## Продажа торгового здания с арендаторами

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 162747) г. Москва, ул. Гарибальди д. 19А Новые Черемушки (пешком 5 мин.) Просмотров: 2892



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 электроэнергии	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

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

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162747

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

**MALINA PROPERTY** Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

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

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

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: супермаркет "Магнolia", супермаркет "Пятерочка".

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

Стоимость продажи 148 млн. рублей. Без комиссии.

### 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

ПО ЦЕНЕ ПО МЕТРАЖУ

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

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/162747>


malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/154119

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

## Продажа здания с супермаркетом Пятерочка

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 154119) г. Москва, Резервный проезд д. 11 стр 2 Студенческая (пешком 3 мин.) Просмотров: 5165



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

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

### Информация по арендатору

Месячная арендная 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 доехать

Скачать презентацию объекта

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

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/154119

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

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

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

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

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

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

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

Стоимость продажи 450 млн. рублей. Без комиссии.

### Информация по арендатору

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

### Коммерческие условия

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

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

## Похожие предложения

ПО ЦЕНЕ ПО МЕТРАЖУ

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

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/154119>




Обновлено: вчера, 22:11 1 019 просмотров, 12 за сегодня

# Свободное назначение, 214 – 432 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Лобачевского, 92К4 [На карте](#)  
 Мичуринский проспект 9 мин. Проспект Вернадского 14 мин.

Поделиться, Скачать, Добавить в избранное, Пожаловаться



27 фото

**370 000 – 740 000 ₽/мес.**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Цена за метр от 20 556 ₽ в год  
 Налог УСН  
 Комиссии нет  
 Коммунальные платежи включены  
 Эксплуатационные расходы включены

**+7 965 107-57-02**  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

Автор объявления: **Михаил Ивано**  
 Активация Windows, перейдите в раздел "Параметры".  
 Документы проверены

Площади: 214 – 432 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

## Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽](#) | [Посмотреть пример отчёта](#)

### Доступно 3 площади

	214 м <sup>2</sup> 1 этаж	370 000 ₽/мес. 20 748 ₽/м <sup>2</sup> в год
	218 м <sup>2</sup> 1к	377 000 ₽/мес. 20 753 ₽/м <sup>2</sup> в год

**370 000 – 740 000 ₽/мес.**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Цена за метр от 20 556 ₽ в год  
 Налог УСН  
 Комиссии нет  
 Коммунальные платежи включены  
 Эксплуатационные расходы включены

**+7 965 107-57-02**  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

Автор объявления: **Михаил Ивано**  
 Активация Windows, перейдите в раздел "Параметры".  
 Документы проверены

Доступно 3 площади

	214 м² 1 этаж	370 000 ₽/мес. 20 748 ₽/м² в год
	218 м² 1 этаж	377 000 ₽/мес. 20 753 ₽/м² в год
	432 м² 1 этаж	740 000 ₽/мес. 20 556 ₽/м² в год

Сдаётся в аренду помещение свободного назначения общей площадью 432 кв.м. Возможно разделить на два помещения 218 кв.м. и 214 кв.м. Помещение на 1-м этаже элитного ЖК с двумя собственными входами. Над каждым входом имеется место для рекламной вывески. Закрытая охраняемая территория, доступ в помещение 24/7. Имеются парковочные места. В прекрасном районе с развитой инфраструктурой, в пешей доступности от метро. Отлично подходит для любого вида деятельности.

**370 000 – 740 000 ₽/мес.**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 717 800

Цена за метр ..... от 20 556 ₽ в год  
Налог ..... УСН  
Комиссии ..... нет  
Коммунальные платежи ..... включены  
Эксплуатационные расходы ..... включены

**+7 965 107-57-02**  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
**Михаил Ивано**  
Активация Windows  
Документы проверены Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отзыв о надежности услуги

Отзыв о сайте Войти

Поиск

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

<https://www.cian.ru/rent/commercial/294498192/>

Обновлено: 13 мар, 01:32 159 просмотров, 5 за сегодня

## Свободное назначение (В), 404 м² в бизнес-центре «Лето»

Москва, ЮЗАО, р-н Ломоносовский, просп. Вернадского, 29 На карте  
М. Проспект Вернадского 10 мин.

Пожаловаться

Видео 9 фото

**700 000 ₽/мес.**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 679 000

Цена за метр ..... 20 793 ₽ в год  
Налог ..... УСН  
Комиссии ..... нет  
Коммунальные платежи ..... включены  
Эксплуатационные расходы ..... включены

**+7 915 192-54-68**  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР  
**Виктор Герасимов**  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отзыв о сайте

Поиск

cian.ru/rent/commercial/299019214/

Площадь 404 м<sup>2</sup> Этаж 3 из 23 Помещение Свободно с апр 2024

Класс В

**Отчёт о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ 5000 ₽ Посмотреть пример отчёта

Сдаётся площадь в БЦ "Лето". Отдельный вход на 3-й этаж. Идеально под кафе, ресторан, ночной клуб.

700 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 679 000

Цена за метр 20 793 ₽ в год  
Налог УСН  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи включены  
Эксплуатационные расходы включены

+7 915 192-54-68  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Риелтор Виктор Герасимов  
Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Отзыв о сайте

Поиск

<https://www.cian.ru/rent/commercial/299019214/>

cian.ru/rent/commercial/293422019/

Обновлено: 3 мар, 21:04 643 просмотра, 2 за сегодня

**Свободное назначение, 222 м<sup>2</sup>**

Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Мичуринский просп., 80 На карте

Озёрная 5 мин. Очаково 17 мин. Юго-Западная 5 мин.

15 фото

340 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 329 800

Цена за метр 18 379 ₽ в год  
Налог УСН  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи включены  
Эксплуатационные расходы включены

+7 910 081-86-53  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости Дорогой Город  
Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Отзыв о сайте

Поиск

Площадь 222 м² | Этаж 2 из 25 | Помещение Свободно

**Отчёт о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 Р 500 Р | Посмотреть пример отчёта

Сдаётся нежилое помещение блок (5 кабинетов) на втором этаже в доме бизнес класса.  
Отдельный вход с улицы. Помещение с стандартной офисной отделкой.  
Центральное кондиционирование, вентиляция.

Меню | Отзыв о сайте

340 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 329 800

Цена за метр 18 379 Р в год  
Налог УСН  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи включены  
Эксплуатационные расходы включены

+7 910 081-86-53

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел  
Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Пешеходный трафик | Точки притяжения  
Автомобильный трафик | Конкуренты в радиусе 1 км  
Средний бюджет семьи по району | Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 Р 500 Р | Посмотреть пример отчёта

Сдаётся нежилое помещение блок (5 кабинетов) на втором этаже в доме бизнес класса.  
Отдельный вход с улицы. Помещение с стандартной офисной отделкой.  
Центральное кондиционирование, вентиляция.  
Назначение свободное. От метро Озерная 5 минут пешком.  
Парковка на большой огороженной охраняемой территории - 3 места + места свободного заполнения (днём достаточно).  
Охрана - на въезде и на территории. Свой охранник в отдельном офисном блоке - на двоих с соседями.  
Престижное местоположение с дорогим окружением.

Свернуть

340 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

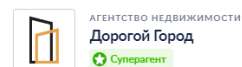
Например, 329 800

Цена за метр 18 379 Р в год  
Налог УСН  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи включены  
Эксплуатационные расходы включены

+7 910 081-86-53

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел  
Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

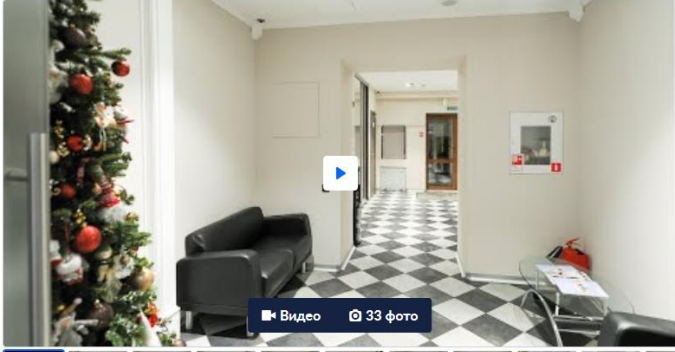
<https://www.cian.ru/rent/commercial/293422019/>

Обновлено: 20 мар, 15:47 547 просмотров, 3 за сегодня

# Свободное назначение, 310,8 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, Никулинская ул., 27 [На карте](#)  
 М Озёрная 4 мин. М Очаково 4 мин. М Юго-Западная 4 мин.

Поделиться, Скачать, Пожаловаться



Видео 33 фото

Отзыв о сайте

Поиск

600 000 ₽/мес. [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 582 000

Цена за метр 23 167 ₽ в год  
 Налог УСН  
 Комиссии нет  
 Коммунальные платежи включены  
 Эксплуатационные расходы включены

+7 985 503-91-76

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
 АБ РИЭЛТИ  
 Сделайте Windows активнее

Площадь 310,8 м<sup>2</sup> Этаж 1 из 17 Помещение Свободно

**Отчёт о привлекательности объекта**  
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽ [Посмотреть пример отчёта](#)

БЕЗ КОМИССИИ! Аренда от собственника помещения!  
 Аренда помещения свободного назначения в жилом доме ул. Никулинская, 27, площадью 310,8 кв.м.  
 1 этаж, отдельный вход. Потолки 2,74 м.  
 - Качественный ремонт  
 - Кабинетная планировка  
 - Зона ресепшн, места для ожидания клиентов, зона для персонала  
 - Мокрые точки в некоторых кабинетах, несколько санузлов

Отзыв о сайте 24/7

Поиск

600 000 ₽/мес. [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 582 000

Цена за метр 23 167 ₽ в год  
 Налог УСН  
 Комиссии нет  
 Коммунальные платежи включены  
 Эксплуатационные расходы включены

+7 985 503-91-76

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
 АБ РИЭЛТИ  
 Сделайте Windows активнее

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Объектов в работе 268

ПАНЕЛЬ ЗАКАЗОВ: ПСН - 0 X Сдам по X Дзен X помещ X Снять по X Поиск X Снять по X Аренда X Сдам по X Аренда X

URL: cian.ru/rent/commercial/297152176/

**БЕЗ КОМИССИИ!** Аренда от собственника помещения!  
 Аренда помещения свободного назначения в жилом доме ул. Никулинская, 27, площадью 310,8 кв.м.  
 1 этаж, отдельный вход. Потолки 2,74 м.

- Качественный ремонт
- Кабинетная планировка
- Зона ресепшн, места для ожидания клиентов, зона для персонала
- Мокрые точки в некоторых кабинетах, несколько санузлов
- Режим работы 24/7
- Система приточно-вытяжной вентиляции
- Локальное кондиционирование
- Системы пожарной сигнализации, видеонаблюдение
- Территория жилого дома огорожена, въезд под сглазбаум
- Имеется возможность арендовать несколько мест на парковке возле дома.

В настоящий момент в помещении расположен косметологический центр. Освобождается с приходом арендатора.  
 Рассматриваются любые виды деятельности.  
 Отличная локация: 3 мин. пешком до м. Озерная, спальный район, несколько торговых центров, плотный автомобильный трафик Мичуринского проспекта и Никулинской улицы.  
 Прямой договор с собственником.  
**БЕЗ скрытых платежей и комиссий. УСН.**  
 Коммунальные расходы оплачиваются дополнительно.  
 Предоставляется юридический адрес. ИФНС 29.  
 Звоните и мы оперативно покажем наше помещение!

[Свернуть](#)

[Отзыв о сайте](#)

**600 000 ₽/мес.**

[Следить за изменением цены](#)  
 Предложите свою цену

Например, 582 000 [>](#)

Цена за метр ..... 23 167 ₽ в год  
 Налог ..... УСН  
 Комиссии ..... нет  
 Коммунальные платежи ..... включены  
 Эксплуатационные расходы ..... включены

**+7 985 503-91-76**  
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 🗨 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**АБ Риэлти**  
**Суперсервис** Windows  
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры". Объектов в работе 268

На Цикл 9 лет

Поиск

11:51 26.03.2024

<https://www.cian.ru/rent/commercial/297152176/>

**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 «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 404



014958 - KA1





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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11.12.2012

№ 2892-12

*Дата*

*Номер свидетельства*

**Настоящим подтверждается, что**

**Белодедова Екатерина Алексеевна**

*(Ф.И.О. оценщика)*

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

*(Имя документа, удостоверяющего личность)*

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

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональной подготовке)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ 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 уполномоченного лица*

Е.В. Петровская



Москва



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ  
СБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШЕЕ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19

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

## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.10.2021 №59-10/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ресурс"

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

о том, что Белодедова Екатерина Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

19.09.2008 г. за регистрационным № 1439

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **20.10.2021**

Дата составления выписки **20.10.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова

# ДОГОВОР

## ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-112966/23

«16» августа 2023 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Белодедова Екатерина Алексеевна  
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 12 № 981513 выдан ОУФМС России по Московской обл. по Волоколамскому муниципальному р-ну 05.12.2012 г. Адрес регистрации: Московская область, г. Волоколамск, ул. Березовая д. 14 кв. 26
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингострах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «11» сентября 2023 года по «10» сентября 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000 (Три миллиона) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **5 400 (Пять тысяч четыреста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «26» сентября 2023 года.  
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 06.05.2019 г. (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.  
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
- 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 электронно, по адресу, указанному 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: Белодедова Екатерина Алексеевна

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингострах»

От Страхователя:

От Страховщика:

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании



**ДОГОВОР № 01/24/134/014  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО  
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Волоколамск,

«16» января 2024 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 16 января 2024 г. (далее по тексту «**Заявление**») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «**Правила**»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

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

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

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

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

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:

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

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

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

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

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

Общая страховая сумма по Договору страхования по всем страховым случаям в течение срока действия договора составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

25 000,00 (Двадцать пять тысяч) руб.

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

не установлена

#### 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов «29» января 2024г. по 23.59 часов «28» января 2025г.

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 2024 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 № 01/23/134/014 от 12 января 2023 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

Подпись Страхователя

#### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»  
Адрес местонахождения: 140002, Московская обл.,  
г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3  
Подразделение Страховщика:  
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Москве  
и Московской области  
Агентство в г. Волоколамск  
Банковские реквизиты:  
ИНН 7707067683  
р/с №40701810201700000432  
в ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"  
к/с 30101810300000000985  
БИК 044525985  
Адрес: Московская область  
г. Волоколамск Большой Советский пер. д.1

Руководитель Агентства в г. Волоколамск,  
на основании Доверенности №5108-ДФ от 20.08.2021  
(Подковникова Наталья Анатольевна)



##### 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)



#### КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

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

Прошито, пронумеровано и скреплено  
печатью 16 листов

*СМС* *Генеральный директор*

