

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕСУРС»



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «Ресурс»
Рогов А.М.
«04» октября 2023 год

4140/23/Н

ОТЧЕТ № 4140/23/Н

по обоснованию справедливой стоимости имущества,
входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» - нежилого здания площадью 1234 кв.м.,
расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва,
Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4
(кадастровый номер 77:08:0010004:1066).

по состоянию на 07 октября 2023 года.

Заказчик.

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

Московская область, 2023 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ	3
ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ	5
ВВЕДЕНИЕ	11
1. Основные факты и выводы	11
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	11
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	11
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	12
1.4. Основания для проведения оценки	12
1.5. Дата составления отчета	12
1.6. Порядковый номер отчета	12
2. Задание на оценку, в соответствии с требованиями федеральных стандартов	13
3. Сведения о заказчике и об исполнителе	15
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	19
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности	21
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	22
6. Этапы процесса оценки	22
7. Описание объекта оценки	22
7.1. Сведения об объекте оценки	22
7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	22
7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости	22
7.2. Визуальный осмотр объекта оценки	25
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	27
8. Анализ рынка	30
8.1.1. Основные показатели развития экономики	30
8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе	31
8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона	32
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	34
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	35
10. Описание процесса оценки объекта оценки	36
10.1. Методология оценки	36
10.2. Вид определяемой стоимости	36
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	37
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	37
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	37
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	37
10.4. Описание процесса оценки	38
10.4.1. Затратный подход	39
10.5. Рыночный подход	39
10.6. Доходный подход	50
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	62
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	62
12. Заявление о качестве	64
13. Квалификация исполнителей	65
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	66
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	67

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ

Оценщик (субъект оценочной деятельности) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Отчет об оценке – документ, составленный оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.

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

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

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

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

К объектам оценки относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ООО «Ресурс»

Рогов А.М.

«07» октября 2023 год

ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 4140/23/Н по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»

Основание проведения оценки: Дополнительное соглашение № 6 от 28 сентября 2023 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» 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 № АНТ-01 от 23.07.2021 года.

Наименование и место нахождения объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» - нежилое здание площадью 1234 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4 (кадастровый номер 77:08:0010004:1066).

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

(Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 4140/23/Н)

Собственник объекта: владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», 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 25.10.2022 года).

Вид права: общая долевая собственность

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» (ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»).

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

ИНН: 3445109706 КПП 770201001. ОГРН 1103460001512. Дата присвоения ОГРН 26.03.2010г. Р/с 40701810400000002231 Банк ГПБ (АО) к/сч.: 30101810200000000823. БИК 044525823.

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

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года 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.

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022841-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по

организации подготовки управленческих кадров» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014956-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) г.Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-112957/23 выдан 16 августа 2023 года, выдан 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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-112966/23, 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.

Глазкова Елена Николаевна, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20.

Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) г.Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sgoarmo.ru, armo@sgoarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-112957/23 выдан 16 августа 2023 года, выдан 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

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

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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

Задачи оценки: определение справедливой стоимости для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Краткое изложение содержания проведенных работ.

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

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

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

Дата оценки: оценка проведена **07 октября 2023** года по состоянию на **07 октября 2023** года.

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4140/23/Н. Датой составления Отчета является **07 октября 2023 года**.

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» - нежилого здания площадью 1234 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4, по состоянию на «07» октября 2023 года, без учета НДС, составляет:

121 667 718 рублей

(Сто двадцать один миллион шестьсот шестьдесят семь тысяч семьсот восемнадцать 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 № 4140/23/Н.

Оценщик 1 категории


Белодедова Е.А.

Оценщик 1 категории


Глазкова Е.Н.

ВВЕДЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование и место нахождения объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» - нежилое здание площадью 1234 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4 (кадастровый номер 77:08:0010004:1066).

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

Собственник объекта: владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», 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 25.10.2022 года).

Вид права: общая долевая собственность

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

Задачи оценки: определение справедливой стоимости для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»

Дата оценки: оценка проведена **07 октября 2023 года** по состоянию на **07 октября 2023 года**.

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

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

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

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

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

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

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

131 707 288 рублей

(Сто тридцать один миллион семьсот семь тысяч двести восемьдесят восемь 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:

98 242 055 рублей

(Девяносто восемь миллионов двести сорок две тысячи пятьдесят пять рублей)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» - нежилого здания площадью 1234 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4, по состоянию на «07» октября 2023 года, без учета НДС, составляет:

121 667 718 рублей

(Сто двадцать один миллион шестьсот шестьдесят семь тысяч семьсот восемнадцать рублей)

1.4. Основание проведения оценки: Дополнительное соглашение № 6 от 28 сентября 2023 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» 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 № АНТ-01 от 23.07.2021 года.

1.5. Дата составления Отчета: Датой составления Отчета является **07 октября 2023 года**.

1.6. Порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4140/23/Н.

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

Объект оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» - нежилое здание площадью 1234 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4 (кадастровый номер 77:08:0010004:1066).

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

Состав объекта оценки: нежилое здание площадью 1234 кв.м., одноэтажное, кирпичное, расположенное на земельном участке площадью 1422 +/- 11 кв.м., с кадастровым номером 77:08:0010004:9840, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: автомобильный транспорт (7.2); обслуживание автотранспорта (4.9); магазины (4.4), принадлежащем на правах аренды Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» «АНТЕЙ ЮГ».

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 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», 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 25.10.2022 года).

Вид права: общая долевая собственность

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

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

Задача оценки (назначение оценки): определение справедливой стоимости для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ».

Форма составления отчета об оценке: документ на бумажном носителе.

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 07 октября 2023 года по состоянию на 07 октября 2023 года.

Срок проведения оценки: не позднее 07 октября 2023 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 6 от 28 сентября 2023 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» 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 № АНТ-01 от 23.07.2021 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. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» (ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»).

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

ИНН: 3445109706 КПП 770201001. ОГРН 1103460001512. Дата присвоения ОГРН 26.03.2010г. Р/с 40701810400000002231 Банк ГПБ (АО) к/сч.: 30101810200000000823. БИК 044525823.

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

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года 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.

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022841-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по

организации подготовки управленческих кадров» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014956-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) г.Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-112957/23 выдан 16 августа 2023 года, выдан 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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-112966/23, 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.

Глазкова Елена Николаевна, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20.

Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) г.Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sgoarmo.ru, armo@sgoarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-112957/23 выдан 16 августа 2023 года, выдан 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

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

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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения

Результатом оценки является величина справедливой стоимости объекта оценки.

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

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.
3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.
4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

Допущения в отношении используемых методов расчета

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой, для целей, указанных в Отчете об оценке, если с даты составления Отчета об оценке, до даты использования результатов оценки, прошло не более 6 месяцев.
10. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием округления чисел и разницы курса валют, используемых для расчета результата оценки.
11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
13. Все иллюстративные материалы, которые могут быть использованы в Отчете об оценке, приводятся в целях облегчения пользователю Отчета визуального восприятия.
14. Настоящий Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Предоставленный официальный Отчет об оценке и Оценочное Заключение должны рассматриваться как единое целое.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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 оцениваемого объекта недвижимости определены на основании визуального осмотра объекта оценки, а также с использованием документации, предоставленной Заказчиком.

7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком.

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

- Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.10.2022 года).
- поэтажного плана и выписки из технического паспорта на здание (строение);
- дополнительного соглашения от 14 февраля 2023 года к Договору аренды земельного участка от 20.12.2012 года №М-08-039486.

7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице:

Таблица 1

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Нежилое здание
Правообладатель	владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», 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 25.10.2022 года).
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый номер объекта	77:08:0010004:1066
Кадастровая стоимость объекта оценки	149200718,80 руб.

Продолжение таблицы 1	
Функциональное назначение	Нежилое. Фактическое использование здания – размещение автосервиса, гаража
Ограничения использования	Не зарегистрированы
Описание местоположения объекта оценки	
Адрес объекта:	Российская Федерация, г. Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4
Административный округ	Северо-западный административный округ
Территориально-экономическая зона	Район Хорошево-Мневники
Расположение относительно основных магистралей	Улица Народного Ополчения приблизительно в 500м. (пешком). Транспортная доступность до ул. Народного Ополчения через улицу Берзарина – приблизительно 1,7 км. Звенигородское шоссе – приблизительно 3 километра Ленинградский проспект – приблизительно 3,5 километра.
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Станция метро «Октябрьское поле» - приблизительно 850м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности
Транспортная доступность	Хорошая
Удобство подъездных путей	Удобный асфальтированный подъезд
Проходимость места	Высокий пешеходный трафик. Расположение в зоне жилой застройки внутри квартала.
Особенности экологии района	Удовлетворительная экологическая обстановка
Уровень развития инфраструктуры	Высокий
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Ближайшее окружение	Жилая застройка, торговый объект
Степень окружающей застройки	Высокая плотность
Описание характеристик земельного участка	
Площадь земельного участка, м²	1422 +/- 11 кв.м.
Вид прав на землю	Аренда до 14.11.2061 года
Категория земель	Земли населённых пунктов
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровый номер	77:08:0010004:9840
Кадастровая стоимость	76 718 762,82 руб.
Обустройство участка	Асфальтовое покрытие
Наличие ограждения	Территория частично огорожена
Физические характеристики объекта оценки (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м²	1234,0
В том числе основная площадь, м²	1 088,90

Продолжение таблицы 1	
Площадь застройки, м ²	1429,0
Этажность строения	1
Тип здания	Отдельностоящее капитальное нежилое здание
Высота помещений, м.	2,93м.; 4,39м;4,37м.
Прочие параметры	-
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Простая, частично отсутствует
Необходимость / отсутствие необходимости в ремонтных работах	Для использования объекта по функциональному назначению требуется производство ремонтных работ отдельных элементов
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Устаревшее отечественное
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует ремонта, требует ремонта, не требует замены, требует замены)	Требуется производство ремонтных работ, частичной замены
Данные о наличии/отсутствии соответствующего оборудования к системе электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления	Оборудование в наличии.
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (хол) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Телефон Интернет	От централизованных сетей От централизованных сетей От централизованных сетей От централизованных сетей Отсутствует Отсутствует Отсутствует Отсутствует Отсутствует Отсутствует
Группа капитальности	В данных выписки из технического паспорта на здание (строение) не указана
Наличие мансарды, технического подполья, подвала	Отсутствует
Год постройки здания	1954
Данные о проведении ремонта /реконструкции	Ремонт производился.
Состав площадей	Основная, вспомогательная

Продолжение таблицы 1	
Памятник архитектуры	Нет
Описание конструкций объекта недвижимости (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Строительные конструкции	фундамент – бетонный; стены – кирпичные; перегородки – кирпичные, блочные, металлические листы; перекрытия – железобетонные плиты; кровля – рулонная; полы – бетонные; проемы – металлические ворота отделочные работы – частичная штукатурка, окраска
Инженерное обеспечение. Санитарно-технические устройства	Электроосвещение, водопровод, канализация и отопление от централизованных сетей.
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Данные о внешнем виде фасада дома	Удовлетворительное
Наличие удобного подъезда	Имеется
Обеспечение безопасности	Охраняемая территория

7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.

«07» октября 2023 года оценщиком был проведен визуальный осмотр объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4.

В результате осмотра выявлено следующее:

- станция метро «Октябрьское поле» - приблизительно 850м. (10 мин. пешком), автобусная остановка в шаговой доступности;
- транспортную достижимость можно охарактеризовать как хорошую, имеется удобный асфальтированный подъезд;
- высокий пешеходный трафик, расположение в зоне жилой застройки внутри квартала
- техническое состояние объекта оценки удовлетворительное, требуется проведение ремонтных работ отдельных элементов;
- ближайшее окружение - жилая застройка, объект торговли;
- конструктивные особенности здания соответствуют данным, указанным в таблице 2.

Описание технического состояния основных элементов здания

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

Шкала оценки физического состояния здания

Таблица 2

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

7.3. Анализ местоположения объекта оценки¹

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4.

Транспортную достижимость можно охарактеризовать как хорошую, имеется удобный асфальтированный подъезд, ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого назначения. Улица Народного Ополчения приблизительно в 500м. (пешком). Транспортная доступность до ул. Народного Ополчения через улицу Берзарина – приблизительно 1,7 км.

Звенигородское шоссе – приблизительно 3 километра

Ленинградский проспект – приблизительно 3,5 километра.

Станция метро «Октябрьское поле» - приблизительно 850м. (10 мин. пешком). Автобусная остановка в шаговой доступности.

Схема расположения

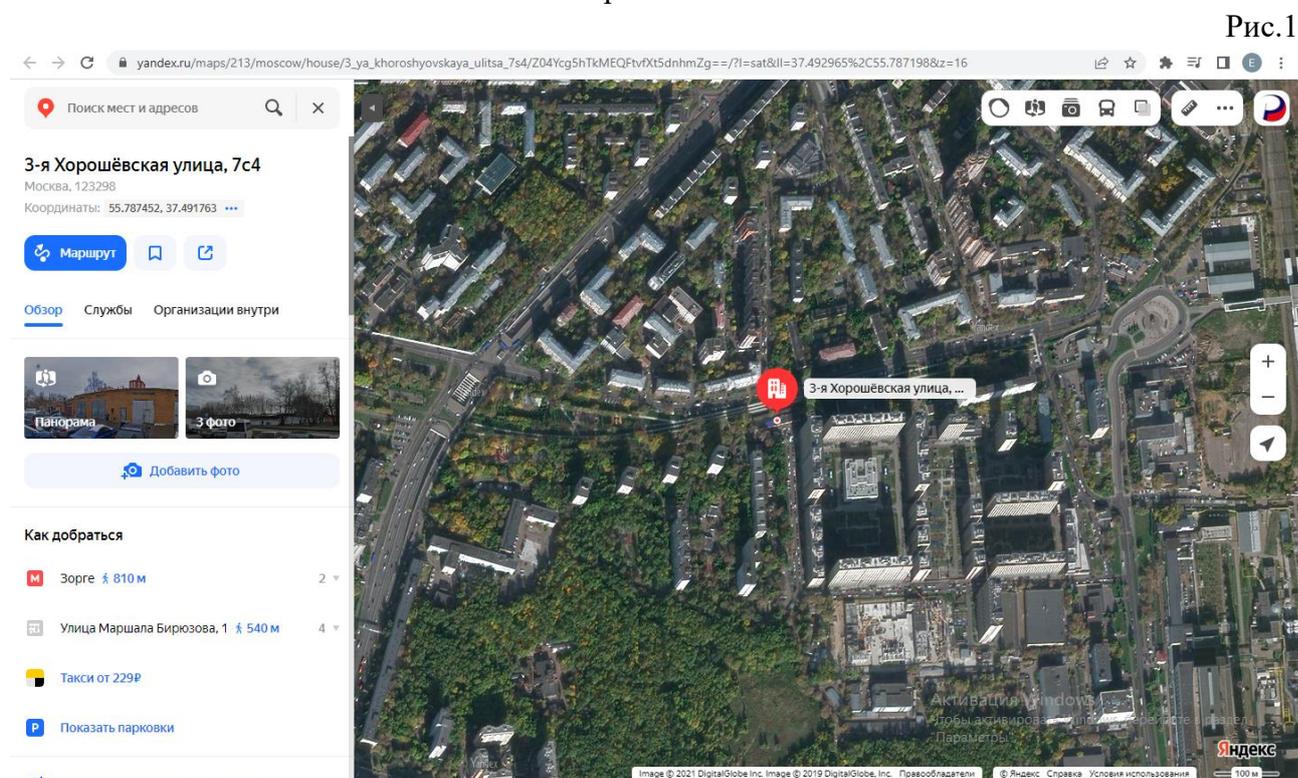


Рис.1

¹ - <https://ru.wikipedia.org/>

Схема расположения на карте

Рис.2

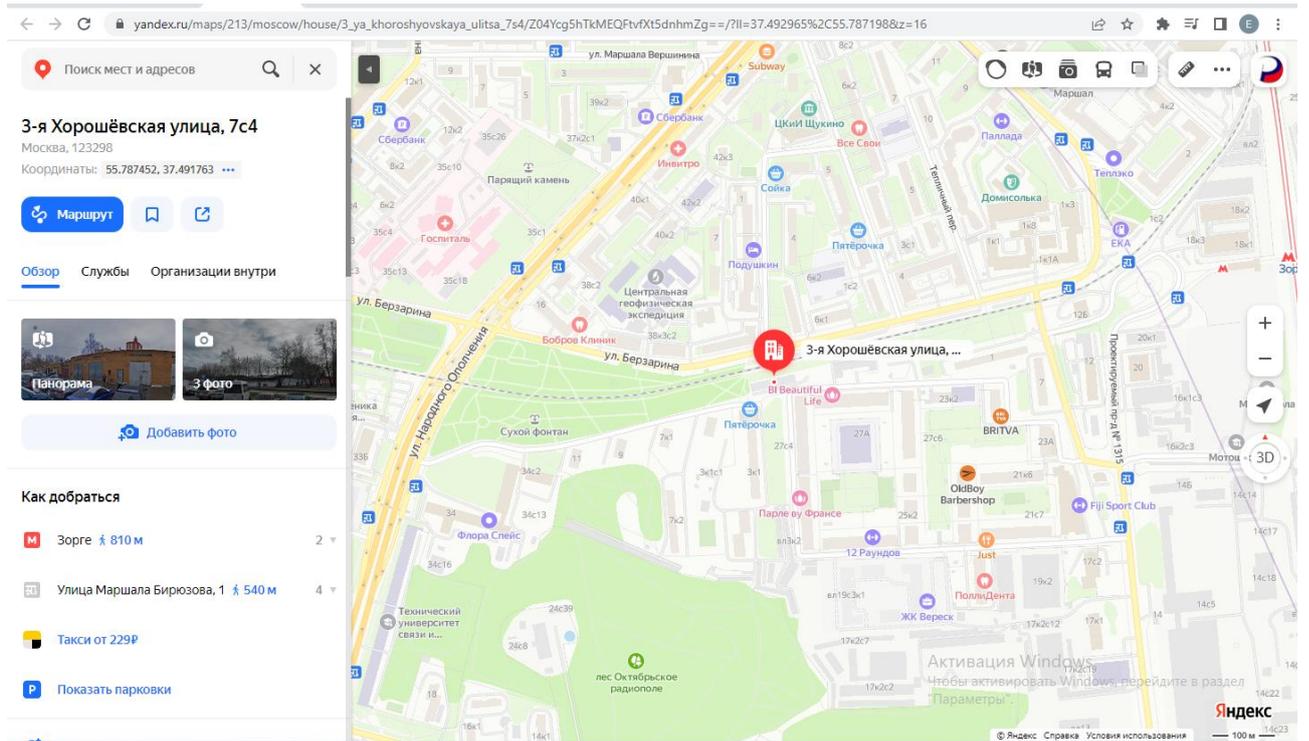
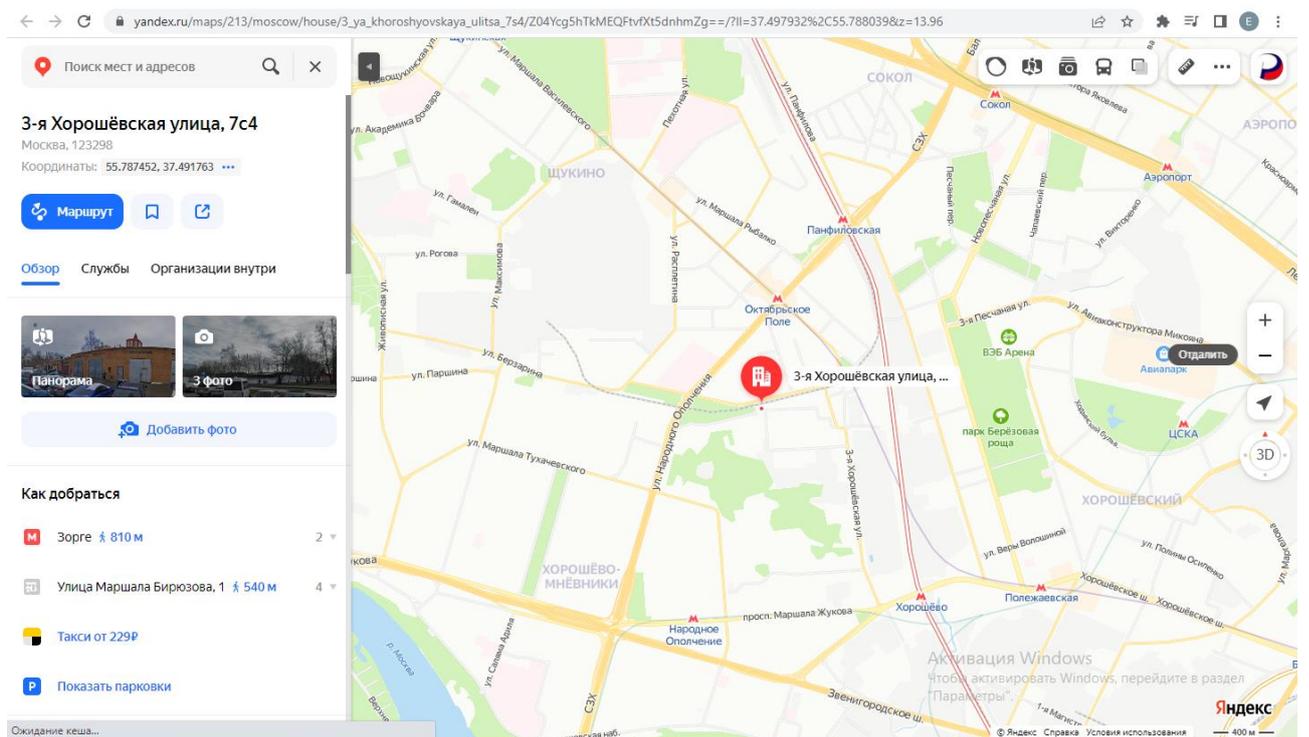
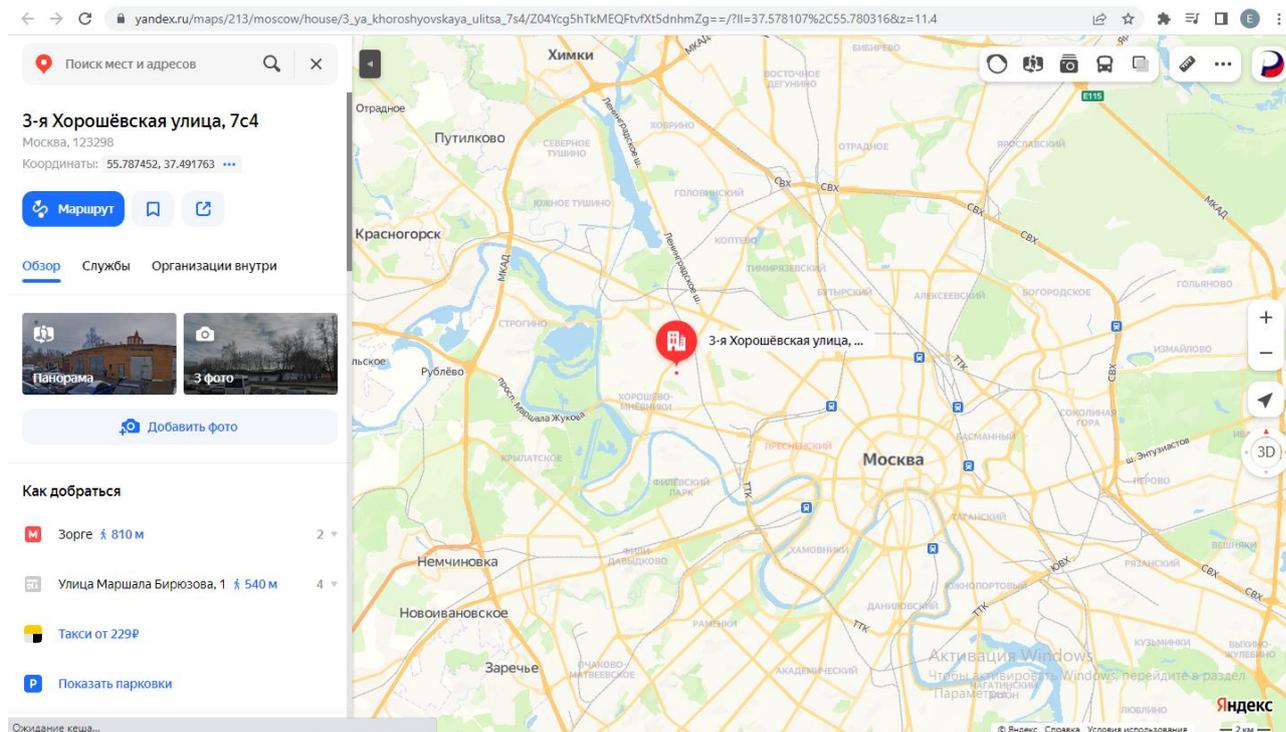


Рис. 3





Хорошёво-Мнёвники — район в Северо-Западном административном округе Москвы, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Площадь территории района составляет 1781 га. При этом на сайте районной управы ранее сообщалось, что 520 га на территории района занимает жилая застройка, 420 га — Серебряный бор, 340 га — Мнёвниковская пойма р. Москвы и 220 га — промышленная зона.

Граница района Хорошёво-Мнёвники проходит по оси Причального проезда, далее по оси русла реки Москвы, северным границам территорий газораспределительной подстанции и стадиона «Октябрь», осям Живописной улицы и улицы Берзарина, западной и юго-западной границам полосы отвода Малого кольца МЖД до Причального проезда.

К территории района относятся два обособленных населённых пункта — посёлок Главмосстроя (в основном заброшен) и посёлок (деревня) Терехово.

По данным переписи населения 2010 года в районе проживает 164 218 человек. При этом по оценке Росстата на 1 января 2010 года население района составляло 147,1 тыс. чел.

Основные транспортные магистрали — это улица Мнёвники и Звенигородское шоссе. Среди крупных улиц можно отметить улицы Народного Ополчения, Живописную, Берзарина и проспект Маршала Жукова.

Через район пройдёт одна из крупнейших магистралей Москвы — Северо-Западная хорда, в состав которой будут включены улицы Народного Ополчения и Нижние Мнёвники.

В рамках строительства третьего участка Северо-Западной хорды был построен тоннель на пересечении улиц Народного Ополчения и Берзарина[27] и новый мост через Москву-реку (дублёр Крылатского). Была проведена реконструкция улицы Народного Ополчения. Построен новый моста — дублёр Карамышевского моста).

Также была построена развязка на пересечении улицы Народного Ополчения и проспекта Маршала Жукова.

На территории района расположены станции «Хорошёво» и «Зорге» Московского центрального кольца, а также станции «Терехово», «Мнёвники» и «Народное Ополчение» Большой кольцевой линии Московского метрополитена.

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

8. АНАЛИЗ РЫНКА

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

8.1.1. Основные показатели развития экономики²

Предварительные итоги за первое полугодие оптимистичны. Цифры говорят, что российская экономика быстро восстанавливается под влиянием госзаказов и позитивной динамики потребительского спроса.

Новые данные Центробанка показывают, что в экономике России продолжается рост, вызванный двумя основными факторами:

- вливание в экономику массы бюджетных денег для оплаты госзаказов в оборонной сфере и строительстве – импульс от них идёт по другим отраслям: металлургия, транспорт, добыча стройматериалов и т.д.;

- быстро растущее (частично за счет кредитов) потребление населения, что приводит к значительному увеличению внутреннего спроса, вернувшегося к уровню IV кв. 2021 года, т.е. до начала СВО.

Увеличение потребления населения частично вызвано также тем, что санкции и ограничения вынудили россиян тратить больше денег внутри страны. Это в значительной степени объясняет, к примеру, динамичный рост сектора внутреннего туризма.

Есть и отдельные проблемные отрасли, которые пока не преодолели последствий санкционных ограничений – трудности с восстановлением испытывают автомобильная и лесная промышленность, авиаперевозки.

Но в целом обрабатывающий сектор и потребительские отрасли тянут экономику вверх.

Улучшение экономической динамики идёт и на уровне российских макрорегионов. Ситуация по ним выглядит следующим образом:

- Центральная Россия, Урал, Сибирь – рост металлургического производства;
- Северо-Запад и Юг – увеличение выпуска продовольственных товаров;
- Поволжье и Дальний Восток – позитивная динамика в сфере судостроения.

Рост промышленности и потребительского спроса в регионах поддерживается стимулирующей политикой местных бюджетов.

Траты региональных бюджетов за январь-май увеличились на 16% относительно аналогичного периода 2022 года.

Верна и обратная закономерность: рост региональной экономики ведет к пополнению местных бюджетов. Большинство из них видит незапланированный рост доходов.

В целом по итогам мая в регионах РФ промышленное производство выросло на 4,4% (за год).

Другие экономические показатели:

- строительство +8,4%;
- розничная торговля +3,7%;
- платные услуги +4,7%.

В результате Минэкономразвития улучшило прогноз социально-экономической динамики России на 2023 год по сравнению с предыдущими прогнозами конца прошлого года. Теперь ожидается, что номинальный ВВП вырастет по итогам года до 159,8 трлн руб. (ранее прогнозировали 149,9 трлн руб.)

Приведенные данные подтверждают тенденцию: затраты из госбюджета стимулируют рост обрабатывающей промышленности, что может вывести ВВП в плюс по итогам года. К этому добавляется и рост потребительского спроса населения – россияне отходят от сберегательной модели поведения.

² – Источник: <https://runews24.ru/articles/17/07/2023/6d57a3db33f2f9e31a131b805316dced>

Минусом в этом сценарии является риск повышения инфляции, поэтому есть высокая вероятность, что Центробанк повысит ключевую ставку, препятствуя перегреву экономики. Дальнейшее развитие экономики страны и ее макрорегионов будет зависеть от сохранения уровня бюджетных расходов и продолжающегося оптимизма бизнеса и населения. Предпосылками для этого является сохранение макроэкономической стабильности в России.

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

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

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

По данным Мосстата численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022 года составила 12635466 человек.

Миграционное снижение в январе 2023 года — 1010 человек. (Справочно: январь 2022 года миграционный прирост — 486 человек).

На конец февраля 2023 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы. В феврале 2023 г. признано безработными 4519 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 614 человек или в 1,1 раза).

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-феврале 2023 г. по сравнению с январем-февралем 2022 г. составил 101,3%, в феврале 2023 г. с январем 2023 г. — 103,7%.

В феврале 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары — 100,9%, непродовольственные товары — 99,9%, услуги — 100,7%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в феврале 2023 г. составила 6935,41 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с январем 2023 г. — на 0,6%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась — на 1,6%. Величина прожиточного минимума, установленная с 1 января 2023 г. постановлением Правительства Москвы от 20 декабря 2022 г. № 2909-ПП, составила в расчете на душу населения — 21 718 рублей, для трудоспособного населения — 24 801 рубль, для пенсионеров — 16 257 рублей, для детей — 18 770 рублей.

На 1 марта 2023 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 994500 единиц.

По состоянию на 1 февраля 2023 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 685,7 млрд. рублей (за тот же период прошлого года финансовый результат составил 575,7 млрд. рублей прибыли).

На 1 февраля 2023 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 71594,4 млрд. рублей, из неё просроченная — 1651,4 млрд. рублей или 2,3% от общей суммы задолженности (на 1 февраля 2022 г. — 1,8 %, на 1 января 2023 года — 2,1%).

³ — Источник: <https://mtuf.ru/upload/iblock/e01/e018e1ecfca1442a32ab1b1cd2c206b4.pdf>

Кредиторская задолженность на 1 февраля 2023 г. составила 34145,0 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1548,7 млрд. рублей или 4,5% (на 1 февраля 2022 г. – 3,7%, на 1 января 2023 г. – 4,1 %).

Дебиторская задолженность на 1 февраля 2023 г. составила 32492,1 млрд. рублей, из неё просроченная – 1301,8 млрд. рублей или 4,0% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 февраля 2022 г. – 3,6%, на 1 января 2023 г. – 3,9%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2023 г. составила 37,5 млн. рублей.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 марта 2023 г. отсутствует.

8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона.⁴

Рынки коммерческой недвижимости медленно восстанавливаются.

В условиях стабилизации покупательского трафика динамика на рынке торговой недвижимости остается позитивной. Несмотря на сохраняющийся высокий уровень вакантности в крупных объектах, консультанты отмечают стремление бизнеса заполнить освободившиеся ниши. На рынке стрит-ритейла основной спрос сконцентрирован на небольших помещениях в топовых локациях: именно их стоимость демонстрирует рост. Спрос на офисы сейчас заметно выше прошлогоднего, ярче тренд проявляется в случае с покупкой, а не арендой площадей.

Показатель Mall Index (отражает количество посетителей на 1 тыс. кв. м торговых площадей) в Москве на неделе 26 июня — 2 июля оказался на 2% ниже значения за аналогичный период прошлого года, в Санкт-Петербурге — сопоставимым. Разрыв с докризисным 2019 годом составил 26% и 25% соответственно. Такие данные приводит руководитель направления исследований и консалтинга Focus Technologies Михаил Васильев, указывая на стабилизацию активности потребителей. «За последние пять недель среднее отклонение Mall Index в Москве от 2022 и 2019 годов составило минус 2% и 24% соответственно, в Санкт-Петербурге — плюс 1% и минус 25%», — поясняет он. С учетом глобальных негативных факторов, продолжающих давить на российскую экономику в целом, эту динамику эксперт воспринимает как позитивную. Господин Васильев не исключает, что во второй половине года Mall Index на 2–3% превысит значения прошлого года.

Переоткрытие магазинов.

Вакантными в торгцентрах Москвы, по подсчетам регионального директора департамента торговой недвижимости NF Group Евгении Хакбердиевой, сейчас остаются 14,2% площадей, в Санкт-Петербурге — 9,1%. К концу прошлого года показатели сократились на 0,3 и 1,5 процентного пункта соответственно. Эксперт рассчитывает на снижение значений, говоря об адаптации рынка, активном развитии на нем брендов из России и дружественных стран. Так, в Санкт-Петербурге к концу года вакантность может составить 6%. Партнер Commonwealth Partnership Ольга Антонова добавляет, что доля пустующих помещений в крупных объектах еще немного выше: около 16% при средних по рынку Москвы 13%. Этот разрыв эксперт называет нормальным, отмечая, что более важную роль играет стремление бизнеса заполнить освободившиеся ниши.

Согласно подсчетам госпожи Хакбердиевой, на рынок Москвы за первое полугодие действительно вышли 11 новых зарубежных брендов, Санкт-Петербурга — 7. За весь прошлый год значения составили два и восемь соответственно.

В числе возможных рисков в дальнейшем Ольга Антонова называет неполное поглощение крупными российскими сетями заявленного объема площадей и общее давление на потребительский рынок.

⁴ – Использованы данные обзора, опубликованного на портале Коммерсантъ в сети Интернет: <https://www.kommersant.ru/doc/6085041>

«Мы наблюдаем рост розничного оборота с апреля, но это скорее отложенный спрос — фундаментальных факторов, способствующих увеличению потребления, сейчас нет», — замечает она. Средняя стоимость аренды торговых площадей, по словам госпожи Антоновой, сократилась на 10–13% к уровню 2021 года. Эксперт ждет, что этот тренд пока сохранится.

Арендаторы на улицах.

В сегменте стрит-ритейла, по оценке гендиректора SimpleEstate Никиты Корниенко, пустуют около 10% помещений, хотя распределены они по рынку неравномерно. Руководитель направления street retail компании «Магазин магазинов» Марина Маркова называет уровень вакантности стабильным, не ожидая заметных колебаний и в третьем квартале года. А заместитель гендиректора R4S Group Ирина Буренко говорит о дефиците качественного предложения на фоне ограниченного ввода новых объектов и реализации отложенного спроса. 18% от объема сделок с помещениями стрит-ритейла в первом полугодии сформировали заведения общественного питания: от закусочных в формате стрит-фуд до премиальных ресторанов, отмечает госпожа Буренко. Достаточно активны, по ее словам, остаются концепции «кофе с собой» (11%), финансовые организации (10%) и табачные магазины (8%). Доля последних, по ее словам, размылась на фоне активного открытия подобных лавок в прошлом году: сейчас в сегменте происходит оптимизация. Марина Маркова говорит об активности сетей аксессуаров и ювелирных товаров.

Никита Корниенко отмечает снижение стоимости изначально переоцененных помещений стрит-ритейла до комфортных для потенциальных арендаторов значений. Одновременно ставки аренды на бюджетные помещения, по его словам, напротив, растут из-за высокой конкуренции арендаторов. Госпожа Буренко считает, что в топовых локациях стоимость аренды с начала года увеличилась на 15–20%. Одновременно в некоторых случаях собственники, по ее словам, готовы идти навстречу потенциальным арендаторам: речь может идти о предоставлении скидок на помещения площадью от 200 кв. м в период начала коммерческой деятельности. «Но это не касается малых форматов, расположенных на интенсивном пешеходном трафике», — предупреждает эксперт.

На офисном рынке Москвы доля вакантных площадей за квартал сократилась на 10%, до 9,3%, говорит руководитель департамента офисной недвижимости CORE.XP Кирилл Бабиченко. «Перенос ввода ранее заявленных объектов сдерживает рост доли свободных площадей, а сохраняющаяся активность арендаторов способствует ее снижению», — рассуждает эксперт. Так, объем сделок с офисными площадями в Москве в январе—июне, по его подсчетам, составил 865 тыс. кв. м, увеличившись в полтора раза к низкой базе прошлого года. Из них 195 тыс. кв. м — сделки купли-продажи площадей, это самый высокий показатель с 2016 года, говорит господин Бабиченко. Он говорит об активном поглощении офисов производственными, околосударственными и IT-компаниями.

Директор департамента исследований Nikoliers Вероника Лежнева тоже заметила растущий объем поглощения офисной недвижимости, также указывая на выраженную динамику в сегменте купли-продажи. Эксперт рассчитывает на сохранение позитивного тренда в случае сохранения роста российского бизнеса. Во втором полугодии, по прогнозам Кирилла Бабиченко, объем реализованного спроса на офисы может быть сопоставим с показателями за аналогичный период прошлого года, когда он достиг 635 тыс. кв. м. Ставка аренды при этом пока остается стабильной, составляя 22,5 тыс. руб. за 1 кв. м в год, говорит он.

На рынке Санкт-Петербурга по итогам второго квартала вакантность составила 10,2%, сократившись на 10,3% относительно показателя за первый квартал, говорит директор департамента исследований рынка Maris Алена Волобуева. В третьем квартале, по прогнозам эксперта, эта тенденция сохранится: активность арендаторов остается стабильной. 34% поглощения офисов в Санкт-Петербурге, по ее словам, сформировали финансовые организации, 17% — IT-компании, 10% — строительные компании. Предпосылок к снижению арендных ставок на офисы госпожа Волобуева не видит.

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

По итогам I полугодия 2023 года в Московском регионе было введено 468 тыс. м² качественной складской недвижимости А и В класса, что в 1,9 раза ниже аналогичного показателя 2022 года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 23 836 тыс. м².

По итогам первых шести месяцев 2023 года наибольшую долю в структуре ввода занимают спекулятивные проекты: на них пришлось 78%, что в абсолютных значениях составляет 367 тыс. м². Крупнейшим объектом стал складской комплекс «PNK Парк МКАД-М4» общей площадью 128 тыс. м² (два из трёх этажей объекта относятся к многоэтажному А классу). Собственные проекты и проекты, реализованные по схеме built-to-suit, заняли по 11% в структуре ввода или 49 тыс. м² и 53 тыс. м² соответственно.

По итогам 2023 ожидается ввод около 1,3–1,4 млн м² нового предложения. На спекулятивное строительство придется 2/3 проектов. Несмотря на превалирование спекулятивных проектов в структуре ввода, показатель вакантных площадей демонстрирует снижение ввиду рекордных значений объема сделок: абсолютное большинство спекулятивных зданий на момент ввода в эксплуатацию уже полностью законтрактованы. Показатель доли вакантных площадей продолжил снижение до 0,5%. Объем предлагаемых в субаренду площадей составляет не более 0,1% от общего объема предложения.

Снижение показателя вакантности по сравнению с результатами I квартала 2023 года составило 1,1 п. п.

По итогам I полугодия 2023 года в Московском регионе объем спроса достиг 1 533 тыс. м², что в 3 раза превышает аналогичный показатель 2022 года. Показатель является рекордным для I полугодия.

Основными драйверами спроса остаются онлайн-ритейлеры, на которых пришлось 37% объема заключенных сделок первых шести месяцев 2023 года, или 568 тыс. м² в абсолютных величинах.

Отмечается рост доли логистических компаний, а также дистрибьюторов на эти сектора пришлось 24% и 19% объема сделок соответственно. На спекулятивную аренду пришлось 70% объема заключенных сделок.

Мы отмечаем, что формат built-to-suit снова становится востребованным после затишья в 2022 году: 23% объема спроса по итогам I полугодия 2023 года пришлось на сделки под требования заказчика.

Основной объем сделок был заключен на южном направлении: около 790 тыс. м², или 52% объема сделок за I полугодие. На северное направление пришелся 21% объема сделок, или 324 тыс. м².

По итогам 2023 года прогнозируемый объем спроса в Московском регионе ожидается на сопоставимом с рекордными показателями 2021 года уровне, когда совокупная площадь заключенных сделок в Московском регионе составила 2,7 млн м².

Ожидается рост доли сделок в формате built-to-suit ввиду отсутствия свободных спекулятивных площадей как в существующих, так и строящихся зданиях

На фоне снижения показателя свободных площадей, вызванного рекордным объемом заключенных сделок, средневзвешенная ставка аренды достигла уровня 6 500 руб./ тыс. м² /год triple net. Запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость внутри города составляет 10 000– 12 000 руб./м² /год triple net.

⁵ – Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: [https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/654/NF%20Group_Industrial_Moscow_RU%20\(H1%202023\).pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/654/NF%20Group_Industrial_Moscow_RU%20(H1%202023).pdf)



Прогноз. По итогам 2023 года показатель ввода составит около 1,3-1,4 млн м², при этом до 60% объема ввода придётся на спекулятивные проекты. Вакантность на уровне ниже 1% создает излишний дефицит площадей, и клиенты будут вынуждены прибегать к строительству складских комплексов под заказ в формате built-to-suit (как в аренду, так и на продажу) – мы ожидаем, что доля таких сделок может достигнуть 50% объема спроса по итогам года. Мы также отмечаем значительный спрос на новое спекулятивное строительство складов – инвесторы и девелоперы будут чаще смотреть в сторону подобных проектов. Показатель доли вакантных площадей продолжит снижение до уровня 0,2% от общего объема предложения на рынке. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды демонстрирует тенденцию к росту и, по нашим прогнозам, достигнет уровня 7 000 руб./м² /год triple net к концу 2023 года.

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.

На момент оценки нежилое здание используется как гараж, автосервис, мастерская, расположено на земельном участке площадью 1422 +/- 11 кв.м., с кадастровым номером 77:08:0010004:9840, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенного использования: автомобильный транспорт (7.2); обслуживание автотранспорта (4.9); магазины (4.4).

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 на ремонт и переоборудование помещений.

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 и вид, наличие предполагают существующее использование Объекта оценки как наиболее эффективное. При этом использование будет финансово целесообразным с точки зрения установления разумной арендной платы и допустимым с точки зрения законодательства.

ВЫВОД: Продолжение текущего использования нежилого здания 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 № 6 от 28 сентября 2023 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» 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 № АНТ-01 от 23.07.2021 года – 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 «АНТЕЙ ЮГ» - нежилое здание площадью 1234 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4 (кадастровый номер 77:08:0010004:1066).

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 представленным документам в

отношении объекта оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление.

10.4 Описание процесса оценки

Для определения справедливой стоимости используются различные методы оценки. Необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

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

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

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

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

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

Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно. Однако необходимо вносить изменение в метод оценки или его применение (например, изменение его взвешенного значения при использовании множественных методов оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки), если такое изменение

приводит к получению оценки, равной справедливой стоимости или наиболее точно представляющей ее в сложившихся обстоятельствах.

10.4.1. Затратный подход

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

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

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа, при 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 продаваемых объектов или специфичности оцениваемых 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 рыночного 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 здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание свободного назначения	Нежилое здание свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения	Нежилое помещение свободного назначения
Год постройки	1954	Данных нет	Данных нет	Данных нет	Данных нет
Местоположение	г. Москва, Хорошево-Мневники ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4	г. Москва, Электролитный проезд, 3С23	г. Москва, ул. Академика Опарина, д.5	г. Москва, ул. Академика Опарина, д.7	г. Москва, Дмитровское шоссе, 60Бс1
Особенности местоположение	Ст. метро «Октябрьское Поле» - приблизительно 850м. (10 мин. пешком) Расположение в зоне жилой застройки внутри квартала.	Ст. метро «Нагатинская» - приблизительно 1,5км. (20 мин. пешком) Расположение внутри квартала	Ст. метро «Беляево» - приблизительно 1,3 км. (18 мин. пешком) Расположение внутри квартала	Ст. метро «Беляево» - приблизительно 1,4 км. (19 мин. пешком) Расположение внутри квартала	Ст. метро «Окружная» - приблизительно 380 м. (5 мин. пешком) Расположение внутри квартала
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	1-этажное здание	3-этажное здание	2-этажное здание	помещения на первом этаже здания	помещения на первом этаже здания
Наличие коммуникаций	Электричество Водопровод Канализация Отопление	Электричество Водопровод Канализация Отопление	Электричество Водопровод Канализация Отопление	Электричество Водопровод Канализация	Электричество Водопровод Канализация Отопление
Класс отделки	Простая, частично отсутствует	Простая. Не требует ремонта	Простая. Не требует ремонта	Простая. Не требует ремонта	Простая. Не требует ремонта
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные, перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты

Продолжение таблицы 3					
Техническое состояние	Удовлетворительное	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Хорошее
Общая площадь	1234,0	1138,0	1125,0	338,60	800
Вид прав на землю	Долгосрочная аренда	Данных нет	Долгосрочная аренда	Данных нет	Данных нет
<i>Условия финансирования</i>					
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	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена, руб.		120 000 000	127 000 000	29 950 000	150 000 000
<i>Условия сделки</i>					
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		Октябрь 2023 года	Октябрь 2023 года	Октябрь 2023 года	Октябрь 2023 года
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	без НДС	без НДС	с НДС
Источник:		https://www.cian.ru/sale/commercial/292161230/ тел. 89060404641	https://www.cian.ru/sale/commercial/292161375/ тел. 89060404641	https://www.cian.ru/sale/commercial/289870902/ тел. 89164249206	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost_arendnyy_biznes_okupae_most_-_14_let_1851354128 тел. 84957600327

* 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, наличие коммуникаций, техническое состояние, качество отделочных работ 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 по 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 2023 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2023 г. и 01.01.2024 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbook/comev23/on_completion_of_the_transaction_2023), а также по информации агентств недвижимости (использована информация сети интернет: www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, www.miel.ru), и составляет 10% к стоимости всех наблюдаемых исходных данных.

Таблица 4

Корректировка на завершение сделки (торг) при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.850	0.980	0.915
Офисная	0.850	0.950	0.900
Производственная	0.850	0.950	0.900
Складская	0.900	0.980	0.940
Земельные участки	0.870	0.950	0.910
Специализированные низколиквидные объекты	0.850	0.900	0.875

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 2023 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2023 г. и 01.01.2024 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2023).

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 2023 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2023 г. и 01.01.2024 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2023).

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

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

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

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

При расчете корректировки использовались данные Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2023 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2023 г. и 01.01.2024 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости) (<https://cepes-invest.com/handbook/comev22/adjustment-the-area-2023>).

Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

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

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

S_{oo} – площадь объекта оценки;

S_{oa} – площадь объекта аналога;

K_n – коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки

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

Таблица 6

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

7. Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся от объекта оценки степенью износа, годом постройки и прочее. Корректировка на техническое состояние рассчитывается согласно Правилам оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, Сборника норм для оценки строений, Том 1, разработанному Управлением государственного страхования по МО, исходя из скидок на износ объекта оценки и наблюдаемых исходных данных. Поправка принята к стоимости наблюдаемых исходных данных №1, №2 и №3 в размере 10% как понижающая, к стоимости наблюдаемых исходных данных №4 как понижающая в размере 15%.

8. Поправка на наличие подведенных коммуникаций – увеличивает или уменьшает стоимость объекта оценки в зависимости от наличия или отсутствия тех или иных элементов инженерной инфраструктуры. расчет поправки производится с использованием исследований компании Vesco Consulting, опубликованным на сайте www.issledovanie.ru., а также с данными Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» Поправка принята к стоимости наблюдаемых исходных данных №3 как повышающая в размере 8%.

9. Поправка на уровень отделки и назначение помещения. Применяется к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся уровнем и классом качества выполненной отделки помещений. Поправка на уровень отделки рассчитывается исходя из среднерыночных цен на проведение отделочных работ и класса ремонта.

Таблица 7

Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» – тел. +7 (495) 505-43-79 (www.stroy-sos.ru)	Компания «РемКО3» – тел. +7 (495) 506-16-70 (www.remkvar.ru)	Компания "Remf" - тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	"Строй-Комфорт" - тел.+7 (495) 782-34-78 (www.s-komf.ru)	"ГСП ЭлитСтрой" - тел. +7 (495) 226-6226 (gostremont.ru)	Компания "Живой дом" - тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Среднее значение стоимости и работ, руб.	Средняя стоимость материалов (www.eremont.ru , www.remf.ru), руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт	10000				12000		11000	11200	22200
«Евроремонт»	7000	6750	7000	6500		8400	7100	8150	15250
Капитальный ремонт	5000	4500	4000	4500			4500	7300	11800
Косметический ремонт	3000	2750	2000			2700	2600	3500	6100

Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Таблица 8

Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-7140	-12840	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	-1040	-6740	-10190	-17140

Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	-5700	-9150	-16100
Продолжение таблицы 8							
Хорошее	11800	12840	6740	5700	0	-3450	-10400
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15250	16290	10190	9150	3450	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0

10. Поправка на «красные линии» - стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от внутриквартального расположения (на первой линии застройки улицы или имеет иное расположение). Для некоторых типов недвижимости данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как для других типов недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость. Корректировка по данному фактору не производилась.

11. Корректировка на права на земельный участок. Данный вид поправки не рассчитывался так как все объекты представлены к продаже с учетом прав на земельный участок под зданием – собственность либо долгосрочная аренда. По данным анализа рынка, разницы в стоимости аналогичных объектов не обнаружено.

12. 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.

13. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. Данный вид поправки не рассчитывался.

Таблица корректировок

Таблица 9

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
Цена предложения без НДС	120 000 000	127 000 000	29 950 000	125 000 000
Цена предложения за 1 кв.м. без НДС, руб.	105 449	112 889	88 452	156 250
Поправка на уторгование	0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена	94 904	101 600	79 607	140 625
Поправка на местоположение, расчет	1,07	1,12	1,12	1,21
Скорректированная цена	101 547	113 792	89 160	170 156
Поправка на удаленность от станции метро	1,13	1,11	1,11	0,90
Скорректированная цена	114 748	126 309	98 968	153 140
Поправка на «красные линии»	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	114 748	126 309	98 968	153 140
Поправка на конструктивные особенности	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	114 748	126 309	98 968	153 140
Корректировка на техническое состояние	0,90	0,90	0,90	0,85
Скорректированная цена	103 273	113 678	89 071	130 169
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	1,00	1,00	1,08	1,00
Скорректированная цена	103 273	113 678	96 197	130 169
Поправка на этажность	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	103 273	113 678	96 197	130 169
Поправка на качество отделочных работ	-6100	-6100	-6100	-6100
Скорректированная цена	97 173	107 578	90 097	124 069
Поправка на класс здания/назначение помещения	1,00	1,00	1,30	1,00
Скорректированная цена	97 173	107 578	117 126	124 069
Поправка на подъездные пути	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	97 173	107 578	117 126	124 069
Поправка на масштаб	1,00	1,00	0,88	0,96
Скорректированная цена	97 173	107 578	103 071	119 106
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м.	106 732			
Стоимость нежилого здания общей площадью 1234,0 кв.м без НДС, руб.	131 707 288			

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

131 707 288 рублей

(Сто тридцать один миллион семьсот семь тысяч двести восемьдесят восемь 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 дисконтирования денежного потока.

Метод дисконтирования денежных потоков определяет стоимость недвижимости как сумму дисконтированных доходов от использования объекта в будущем и реверсии с учетом корректировки на степень риска их получения.

$$C_n = \sum_{t=1}^n \frac{ДП_t}{(1+R)^t} + C_R \times \frac{1}{(1+R)^n},$$

где C_n - стоимость объекта недвижимости на дату оценки;

ДП_t - денежный поток;

R - ставка дисконтирования денежного потока периода t ;

C_R - стоимость реверсии в конце прогнозного периода.

Метод дисконтированных денежных потоков (МДДП), который используется для оценки объектов с нестабильным потоком доходов, по сравнению с методом капитализации доходов оценивается как более сложный, трудоемкий, однако детальная проработка всех используемых параметров позволяет получить более объективный результат. В некоторых случаях, например, если недвижимость находится в стадии строительства или реконструкции, данный метод является единственно возможным.

Рассмотрим признаки, указывающие на то, что денежные потоки доходов от недвижимости будут существенно различаться по годам. Прежде всего, таким признаком является нестабильность экономики в целом, а также нестабильность регионального рынка недвижимости и сама специфика оцениваемой недвижимости (крупный многофункциональный коммерческий объект, сезонный характер доходов и расходов либо нахождение объекта в стадии освоения рынка). Совершенно очевидно, что строящиеся объекты будут приносить неравномерный доход не только на стадии строительства, но и в период освоения введенных мощностей, завоевания рынка и т. д.

Оценка недвижимости методом дисконтированных денежных потоков включает следующие этапы.

1. Выбор длительности прогнозного периода.
2. Расчет денежного потока для каждого прогнозного года.
3. Расчет ставки дисконтирования.
4. Расчет стоимости реверсии.
5. Дисконтирование денежных потоков.
6. Расчет рыночной стоимости как суммы дисконтированных денежных потоков.

Выбор длительности прогнозного периода. Срок службы недвижимости после даты оценки, как правило, слишком велик для того, чтобы рассчитать потоки доходов на весь остаточный период. Поэтому остаточная жизнь объекта условно делится на два периода:

- 1) прогнозный период или срок, для которого будет составлен прогноз доходов для каждого года;
- 2) постпрогнозный период, или период времени за пределами прогнозных лет, в течение которого недвижимость будет приносить доход.

Для оцениваемого объекта прогнозный период принят равным 5 годам.

Расчет денежного потока для каждого прогнозного года. Расчет денежного потока для каждого прогнозного года строится на основе анализа данных по оцениваемому объекту и территориального рынка недвижимости. Он предполагает использование информации о рыночных и договорных ставках арендной платы, величины площади объекта, потенциально предназначенной для сдачи в аренду, анализ спроса и предложения на объекты данного назначения для оценки возможных потерь, определение размера расходов, связанных с эксплуатацией объекта.

Анализ доходов и расходов.

Расчет расходов на проведение ремонта. Для доведения оцениваемого объекта до состояния, пригодного к сдаче в аренду необходимо проведение ремонтных работ. Затраты на проведение ремонта определены по данным строительных и ремонтных компаний (<https://ineximgroup.ru/uslugi/kalkulyator?ysclid=lnbjxzsgj797199975>, <https://www.int-ext.ru/kalkulyator-remonta-ofisa.htm?ysclid=lnbjr5pa53563804990> в размере 5481428 рублей

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.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недозагрузки.

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

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.

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.

Для оцениваемого объекта степень заполнения здания арендаторами прогнозируется на уровне 50% в 1 период, 70% во 2 период, 80% в 3 и 4 периоды, 90% в 5й и постпрогнозный периоды.

Индексация доходов в прогнозируемых периодах принимается по данным долгосрочного прогноза инфляции Минэкономразвития (Интерфакс, <https://www.interfax.ru/business/896027>) на уровне 4% в год.

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. Величина операционных расходов принята по данным исследования «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2022» автора: Живаева Максима Витальевича, члена РОО, в размере 13%, а также данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>).

Следующим этапом метода дисконтированных денежных потоков в рамках доходного подхода является расчет ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – ставка, переводящая будущие потоки доходов в стоимость объекта оценки.

Величина ставки дисконтирования принята по данным исследования «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2022» автора: Живаева Максима Витальевича, члена РОО, в размере 13%.

Стоимость реверсии (остаточная стоимость, стоимость постпрогнозного периода, терминальная стоимость) — это стоимость объекта в конце последнего прогнозного года. Необходимость расчета стоимости реверсии обусловлена несовпадением длительности прогнозного периода, используемого в методе дисконтированных денежных потоков, с остаточной экономической жизнью оцениваемого объекта. Если рассматривать стоимость недвижимости как сумму дисконтированных будущих доходов, то ограничение прогнозного периода не позволяет использовать в расчетах все потенциальные доходы. Для устранения данного негативного положения определяется стоимость реверсии, в которой аккумулируются доходы, которые оцениваемый объект принесет в постпрогнозный период.

Методы расчета стоимости реверсии определяются экономическим положением объекта на конец последнего прогнозного года. Если экономическое состояние недвижимости оценивается как благополучное, то целесообразно рассчитывать стоимость реверсии методом капитализации дохода либо корректировкой стоимости недвижимости, рассчитанной на дату оценки, на величину возможного износа за анализируемый период. Если на конец прогнозного периода экономическое положение оценивается как неблагоприятное, то реверсия рассчитывается по ликвидационной либо утилизационной стоимости.

Ставка капитализации для расчета реверсии определена по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2023 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2023 г. и 01.01.2024 г. Регион применения: г. Москва и Московская область, область применения (<https://cepes-invest.com/handbook/comev22/Capitalization-rate-2022>) и составляет 14,5%.

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 10

Характеристики	Объект оценки	Исходные данные № 1	Исходные данные № 2	Исходные данные № 3
Функциональное назначение	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Тип объекта	Нежилое здание.	Нежилое помещение свободного назначения под размещение производства, склада, автосервиса	Нежилое помещение свободного назначения под размещение производства, склада, автосервиса с офисной частью	Нежилое помещение свободного назначения под размещение производства, склада, автосервиса
Год постройки	1954	2005	1985	1985
Общая площадь, м ²	1234	400	1400	1200
Этажность	1-этажное	2-этажное	Помещение на первом этаже нежилого здания	1-этажное
Рабочая высота потолка	4-4,5 м	7 м	7 м	5 м
Наличие грузоподъёмных механизмов	Нет	Нет	Нет	Лифт
Наличие низкотемпературных помещений (холодильных камер)	Нет	Нет	Нет	Нет
Местоположение	г. Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д. 7, строен. 4	г. Москва, Южное Тушино, Походный проезд, д. 4, к. 1	г. Москва, р-н Хорошевский, ул. Зорге, д. 19	г. Москва, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, д. 7, с. 1
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Октябрьское Поле» - приблизительно 850 м (10 мин. пешком) Расположение в зоне жилой застройки, внутри квартала, ул. Народного Ополчения в 2 км	Ст. МЦД «Трикофажная» - приблизительно 510 м (5 мин. пешком). Расположение вблизи жилых объектов. Волоколамское шоссе в 500 м	Ст. метро «Зорге» - приблизительно 340 м (4 мин. пешком). Расположение вблизи жилых объектов. Ул. Народного Ополчения в 1,5 км	Ст. метро «Беговая» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком). Расположение в зоне промзастройки. Хорошевское шоссе в 1,5 км
Наличие железнодорожной ветки	Нет	Нет	Нет	ж/д ветка
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Панельные
Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Простая, частично отсутствует	Простая	Простая	Простая
Инженерные коммуникации (наличие, источники)				
Электричество	+	+	+	+
Канализация	+	+	+	-
Отопление	+	+	+	-
Вода (хол.)	+	+	+	-
Состояние объекта	После ремонта	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		500 000	2 800 000	1 380 000

Условия финансирования и налогообложения		без НДС	с НДС	с НДС
Коммунальные и эксплуатационные расходы		Включены эксплуатационные расходы	Не включены	Включены коммунальные платежи и эксплуатационные расходы
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Октябрь 2023 года	Октябрь 2023 года	Октябрь 2023 года
Источник получения информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_400_m_3256462032 +79584727790	https://www.cian.ru/rent/commercial/198091406/ +79652494920	https://www.cian.ru/rent/commercial/282405301/ +79175423303

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 по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2023 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2023 г. и 01.01.2024 г. Регион применения: г. Москва и Московская область (https://cepes-invest.com/handbook/comev23/on_completion_of_the_transaction_2023?ysclid=lnbun0d2n479437988) и составляет 9,5%.

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. Объект оценки и отобранные аналоги имеют схожее местоположение. Поправка не применялась.

3. 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 информация по исходным данным актуальна на дату оценки, поправка не применялась.

4. 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 принята по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>), а также данных таблиц Ценностных коэффициентов Сборника норм для оценки строений, Том 1, Москва, 1982г.

5. 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.

6. 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, разработанного Управлением государственного страхования по МО, исходя из скидок на износ

объекта оценки и наблюдаемых исходных данных. При прогнозировании стоимости методом ДДП в рамках доходного подхода учитывается необходимость в проведении ремонтных работ для объекта оценки, и расчет потенциальной ставки аренды производится из предположения о том, что ремонт объекта оценки завершен.

7. Поправка на наличие подведенных коммуникаций – увеличивает или уменьшает стоимость объекта оценки в зависимости от наличия или отсутствия тех или иных элементов инженерной инфраструктуры. Расчет поправки производится с использованием данных справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>), а также исследований компании Vesco Consulting, опубликованным на сайте www.issledovanie.ru., а также по данным Приказа Росреестра Минэкономразвития России № П/0336 от 04.08.2021 (<https://sudact.ru/law/prikaz-rosreestra-ot-04082021-n-p0336-ob/metodicheskie-ukazaniia-ogosudarstvennoi-kadaastrovoi/?ysclid=lna4d1s2tw633459814>).

8. 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. Поправка на класс качества принимается по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2023 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2023 г. и 01.01.2024 г. Регион применения: г. Москва. (<https://cepes-invest.com/handbook/comev23/repair-quality-class-2023>). Поправка не применялась.

9. 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 исходные данные и объект оценки имеют одинаковую транспортную доступность и удобный подъезд. Корректировка по данному фактору не производилась.

10. 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. Поправка принимается принята по данным исследования «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2021» автора: Живаева Максима Витальевича, члена РОО. Поправка не применялась.

11. Поправка на рабочую высоту потолка принимается при оценке производственно-складских помещений и учитывает разницу в высоте помещений. Поправка принята по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>).

Таблица 11

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта с рабочей высотой потолков 4,5–8 м к удельной цене / арендной ставке производственного/ складского объекта с рабочей высотой потолков менее 4,5 м	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта с рабочей высотой потолков более 8 м к удельной цене / арендной ставке производственного/ складского объекта с рабочей высотой потолков 4,5–8 м	1,11	1,06	1,15

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 2022» автора: Живаева Максима Витальевича, члена РОО, в размере 12,6% для аналога № 3 и в размере 2,6% для аналога № 1.

13. Поправка на функциональное назначение помещений учитывает разницу в цене производственно-складских площадей, имеющих в своем составе офисную часть. **Поправка принята по данным** справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>).

Таблица 12

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки административно-бытовых помещений в составе производственного/ складского объекта/ комплекса к удельной цене / арендной ставке производственной / складской части объекта/ комплекса	1,45	1,20	1,68

14. Поправка на наличие железнодорожной ветки учитывает разницу в цене производственно-складских площадей комплекса, оборудованного железнодорожной веткой. **Поправка принята по данным** справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>).

Таблица 13

10. Наличие железнодорожной ветки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского комплекса, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене / арендной ставке производственного/ складского комплекса без железнодорожной ветки	1,08	1,04	1,12

Расчет стоимости аренды

Таблица 14

Наименование корректировок	Исходные данные 1	Исходные данные 2	Исходные данные 3
Стоимость объекта, руб	500 000	2 800 000	1 380 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	500 000	2 333 333	1 150 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	1 250	1 667	958
Поправка на уторгование	0,905	0,905	0,905
Скорректированная цена	1131	1509	867
Поправка на местоположение	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1131	1509	867
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1131	1509	867
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов	1,000	1,000	0,95
Скорректированная цена	1131	1509	824
Поправка на рабочую высоту потолка	0,950	0,950	1,000
Скорректированная цена	1074	1434	824
Поправка на наличие ж/д ветки	1,000	1,000	0,93
Скорректированная цена	1074	1434	766
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,51
Скорректированная цена	1074	1434	1157
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	1074	1434	1157
Поправка на техническое состояние	1,000	1,000	1,150
Скорректированная цена	1074	1434	1331
Поправка на величину операционных расходов	0,974	1,000	0,874
Скорректированная стоимость	1046	1434	1163
Поправка на отделку/класс качества	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	1046	1434	1163
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1046	1434	1163
Поправка на масштаб	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1046	1434	1163
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1046	1434	1163
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1046	1434	1163
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1046	1434	1163
Поправка на функциональное назначение помещений	1,000	0,830	1,000
Скорректированная цена	1046	1190	1163
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		1133	
Стоимость аренды 1 кв.м. в год		13596	

Таблица 15

Период	Текущий	Прогнозный	Прогнозный	Прогнозный	Прогнозный	Прогнозный	Постпрогнозный период
ПВД	16777464,00	17448562,56	18146505,06	18872365,26	19627259,88	20412350,27	21228844,28
Коэффициент пустующих площадей	0,50	0,30	0,20	0,20	0,10	0,10	0,10
Загрузка	50%	70%	80%	80%	90%	90%	90%
ДВД	8388732,00	12213993,79	14517204,05	15097892,21	17664533,89	18371115,24	19105959,85
Доля ОР	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%
ОР	-1744856,26	-1814650,51	-1887236,53	-1962725,99	-2041235,03	-2122884,43	-2207799,81
Затраты на ремонт	-5481428,00						
ЧОД	1162447,74	10399343,29	12629967,52	13135166,22	15623298,86	16248230,82	16898160,05
Коэффициент капитализации	0,145						
Ставка дисконтирования	13%	13%	13%	13%	13%	13%	
Дисконтный множитель	0,884955752	0,783146683	0,693050162	0,613318728	0,542759936	0,480318527	
Реверсия							116539034,81
Текущая стоимость	1028714,82	8144211,20	8753201,04	8056043,44	8479700,69	7804326,30	55975857,59
Итого стоимость	98242055,08						

Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, без учета НДС составляет:

98 242 055 рублей

(Девяносто восемь миллионов двести сорок две тысячи пятьдесят пять рублей)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

131 707 288 рублей

(Сто тридцать один миллион семьсот семь тысяч двести восемьдесят восемь 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:

98 242 055 рублей

(Девяносто восемь миллионов двести сорок две тысячи пятьдесят пять 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.

Показатели	Подход		
	Затратный	Рыночный	Доходный
Достоверность и полнота информации	-	70	30
Наименьшее количество допущений	-	70	30
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	-	70	30
Способность учитывать конъюнктуру рынка	-	70	30
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	-	70	30
ИТОГО	-	70	30

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 в пользу сравнительного подхода.

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 в пользу сравнительного подхода.

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 в пользу сравнительного подхода.

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 в пользу сравнительного подхода.

Справедливая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

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

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

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

Согласованная стоимость объекта оценки без НДС:

$$131\,707\,288 \times 0,70 + 98\,242\,055 \times 0,30 = 121\,667\,718 \text{ рублей.}$$

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

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» - нежилого здания площадью 1234 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4, по состоянию на «07» октября 2023 года, без учета НДС, составляет:

121 667 718 рублей

(Сто двадцать один миллион шестьсот шестьдесят семь тысяч семьсот восемнадцать рублей)

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик 1 категории


Белодедова Е.А.

Оценщик 1 категории


Глазкова Е.Н.

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

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

- Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки. Источник – данные, представленные Заказчиком оценки;
- данные для анализа рынка. данные обзора, опубликованные на сайтах
<https://runews24.ru/articles/17/07/2023/6d57a3db33f2f9e31a131b805316dced>
<https://mtuf.ru/upload/iblock/e01/e018e1ecfca1442a32ab1b1cd2c206b4.pdf>
<https://www.kommersant.ru/doc/6085041>
[https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/654/NF%20Group_Industrial_Moscow_RU%20\(H1%202023\).pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/654/NF%20Group_Industrial_Moscow_RU%20(H1%202023).pdf)
- данные, использованные в расчетной части Отчета. Данные интернет-сайтов:
<https://www.cian.ru/sale/commercial/292161230/>
<https://www.cian.ru/sale/commercial/292161375/>
<https://www.cian.ru/sale/commercial/289870902/>
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-_14_let_1851354128
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_400_m_3256462032
<https://www.cian.ru/rent/commercial/198091406/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/282405301/>
<https://cepes-invest.com/>, <http://sudact.ru>
<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Нормативные документы:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Земельный Кодекс Российской Федерации;
- Закон № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.
- Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанные НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008).

Методическая литература:

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

Прочие источники информации:

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объекта оценки;
2. Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;
3. поэтажный план и выписка из технического паспорта на здание (строение)
4. Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 20.12.2012 года №М-08-039486
5. Скриншоты интернет-страниц с информацией об исходных данных;
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.







Биланс

Дата и okres nazvan
s razmnozenim
vroustom: MPPH

Фирма: I.E.V. s.r.l. (српска фирма)
адрес: ул. Београдска бр. 111, Београд, Република Српска
11070/17, ул. Београдска бр. 111, Београд, Република Српска



Ваше
Имя и отчество
Уважаемый
господин Мррд

26.10.2022 10:49



Филиал ТБВ МБД «Орталық Қазақстан» Республикасының электрондық
Ақпараттық технологияларының даму бөлімі
107207, Нұр-Сұлтан қаласы, Қазақстан Республикасы

Задание		вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9	
25.10.2022г.				
Каталожный номер: 77-08-0010004-10666				
<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управлении заложенным и о дозоре: управление залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p>	<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-94127573-5, выдан 26.06.2018</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-94127573-6, выдан 06.03.2019</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-94127573-7, выдан 22.10.2020</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-94127573-8, выдан 24.02.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-94127573-9, выдан 24.06.2021</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0822-94127573-10, выдан 02.08.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-94127573-11, выдан 07.10.2021</p> <p>данные отсутствуют</p>			
	данные отсутствуют			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ВЕРДИКАМ	
		 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное агентство технического регулирования и метрологии	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Всего
Дата и время выдачи
Индивидуальный
сертификат МЭИ

Формат И БС МЭИ
Административный отдел
110207, Москва, МЭИ



Владино
Дата и время выдачи
3-недельного
сервиса: M0011

Филиал ЕВМ МОН Республики Казахстан
Адрес: г. Алматы, ул. Тимуровская, 1072017, 8-772-77-00000
26.10.2022 10:40



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
 Описание местоположения объекта недвижимости:

Здание	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Лист № 4	Всего листов выписки: 9
25.10.2022г.	Всего разделов: 4
Кадастровый номер:	77:08:0010004.1066
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:500	Условные обозначения:
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>ДОКУМЕНТ ПОДЛИЖИМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АКАДЕМИЧЕСКОМУ ЦЕНТРУ НАУКИ И ТЕХНИЧЕСКОМУ КОМПЛЕКСУ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ Деловые системы с 10.10.2022 08:18:253</p> </div>	
Полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

Этажи			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
25.10.2022г.			
Кадатровый номер: 77:08:0010004:1066		Номер этажа (этажей): 1	

1 этаж
(3-я Хорошевская ул. д.7 стр.4)



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДЛИННИКОВОЕ СОФТАВ-СЕРТИФИКАТОМ ПОДПИСАНО ВОССТАНОВЛЕНО ИЛИ КУРСАМИ ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КОНТРОЛЯ В ОБЛАСТИ ТЕХНИКИ И ТЕХНОЛОГИЙ (РОССТАНДАРТ) 2022.10.25 11:04:20	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Биланс

Фирма (ИП) "Беларусь-Минск" ОДТ
адрес: г. Минск, ул. Октябрьская, д. 107
107207, код региона: 01010, код страны: 375

26.10.2022

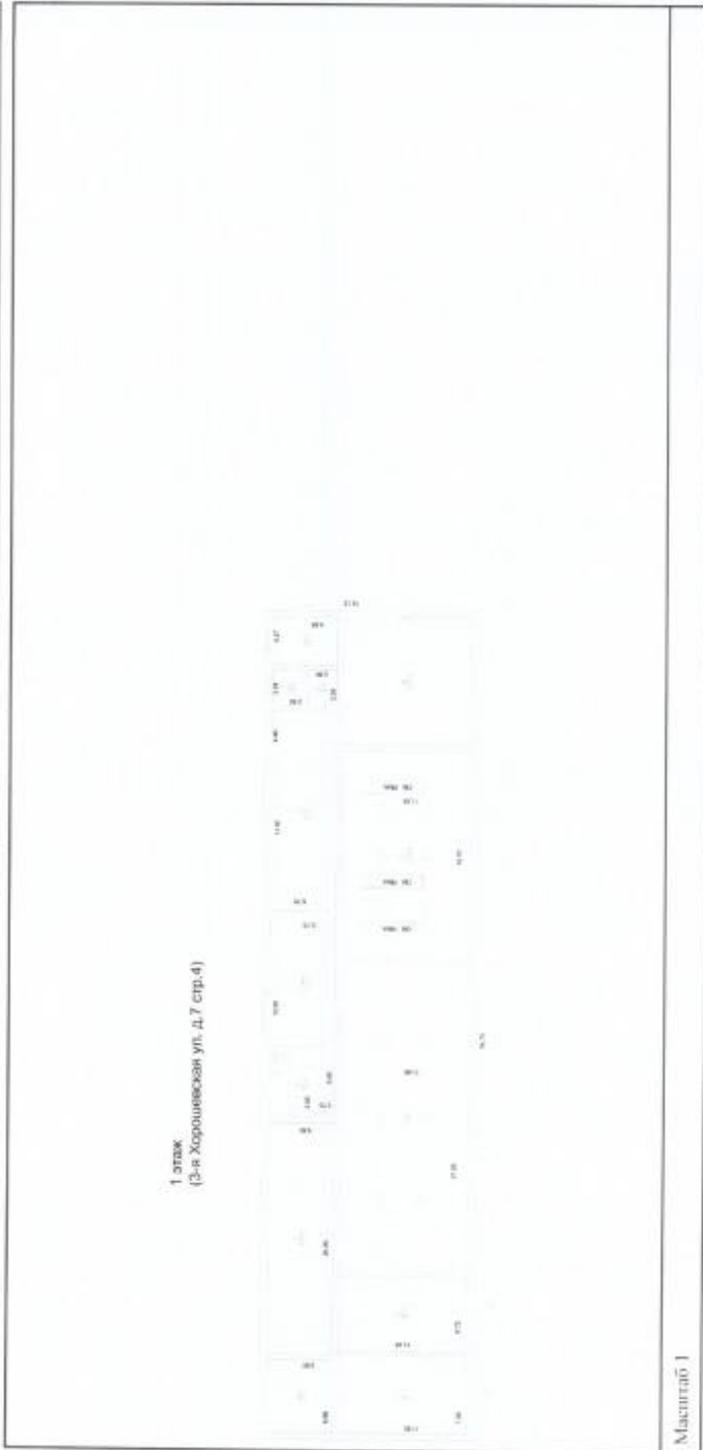
А.А.А.

г. Минск, ул. Октябрьская, д. 107

ИП

Лист в отчете составлен
3 независимыми
судьи: Иван МПМ

Этажи		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 5	Всего листов: 4	Всего листов выписки: 9
25.10.2022г.		
Кадастровый номер: 77:08:0010004:1066		
Номер этажа (этажей): 1		



полное наименование организации	ДОКАМЕНТ ПУДЖАМ
ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ	
Средняя ул. д.7 стр.4 (3-я Хорошевская ул. д.7 стр.4)	
Исполнители: ФЕДОРОВА СВЕТЛАНА ЮРЬЕВНА	
ИНН 77-08-0010004	
Дата: 25.10.2022г.	
инициалы, фамилия	

Дата и время издания
Муниципального
корпуса МРДП

26.10.2022 16:05



Билансо
Јазна и општа изјава
о постојећем стању
у фирми у складу са МПБП

Деловни лист бр. 1010044941/Београд
Ј.Б.Г. бр. 107207
Деловни лист бр. 107207
Деловни лист бр. 107207



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2410/33 Литер -
по состоянию на 23.03.2004 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02104462		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	3-я Хорошёвская ул.		
Дом	7	Корп.	-
		Строение	4
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	1234,0	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1954
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	121,1
Площадь застройки (кв.м.)	1429	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1234,0 -



01 80 08 0072237

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)			
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1234,0	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1234,0
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
27.12.2005г. N 8007312.

Начальник ТБТИ

С.Н.Литвинова

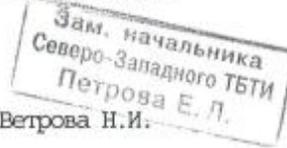
5.03.2009 Подпись

Исполнитель

Ветрова Н.И.

5.03.2009

М.П.



Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 3-я Хорошёвская ул., 7, стр.4

стр. 1

Помещение N I Тип: Гаражи
Последнее обследование 23.03.2004

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	комната охраны	25,0		25,0			гаراج.	293
	2	комната охраны	8,6		8,6			гаراج.	293
	3	комната охраны	8,1		8,1			гаراج.	293
	4	гаراج	133,4	133,4				гаراج.	439
	5	мастерская	103,7	103,7				гаراج.	293
	6	гаراج	214,0	214,0				гаراج.	439
Итого по помещению			492,8	451,1	41,7				
---Нежилые помещения всего			492,8	451,1	41,7				
в т.ч. Гаражи			492,8	451,1	41,7				

Помещение N II Тип: Гаражи
Последнее обследование 23.03.2004

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	гаراج	320,1	320,1				гаراج.	437
	2	раздевалка	69,3		69,3			гаراج.	293
	3	уборная	1,5		1,5			гаراج.	293
	4	умывальная	32,6		32,6			гаراج.	293
	5	гаراج	121,2	121,2				гаراج.	293
Итого по помещению			544,7	441,3	103,4				
---Нежилые помещения всего			544,7	441,3	103,4				
в т.ч. Гаражи			544,7	441,3	103,4				

Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



01 80 08 0072236

По адресу: 3-я Хорошёвская ул., 7, стр.4

стр. 2

Помещение N III Тип: Гаражи
Последнее обследование 23.03.2004

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	гараж	76,9	76,9			гараж.		439
Итого по помещению			76,9	76,9					
---Нежилые помещения всего			76,9	76,9					
в т.ч. Гаражи			76,9	76,9					

Помещение N IV Тип: Гаражи
Последнее обследование 23.03.2004

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	гараж	81,1	81,1			гараж.		439
	2	гараж	38,5	38,5			гараж.		293
Итого по помещению			119,6	119,6					
---Нежилые помещения всего			119,6	119,6					
в т.ч. Гаражи			119,6	119,6					
Итого по этажу 1			1234,0	1088,9	145,1				
---Нежилые помещения всего			1234,0	1088,9	145,1				
в т.ч. Гаражи			1234,0	1088,9	145,1				
Итого по зданию			1234,0	1088,9	145,1				
---Нежилые помещения всего			1234,0	1088,9	145,1				
в т.ч. Гаражи			1234,0	1088,9	145,1				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 27.12.2005г. N 8007312.

Экспликация на 2 страницах

5.03.2009 г.

Исполнитель



Ветрова Н.И.

94 80 000292

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 20 декабря 2012 г. № М-08-039486**

г. Москва

14 февраля 2023 г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности бланк серии 77 АГ № 4910761, удостоверенной Жучковой Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны 16.12.2020, о чем внесена запись в реестр за № 77/1955-н/77-2020-6-1187, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича, действующего на основании Устава и правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России от 22.05.2007 № 0822-94127573, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения **Арендатора** от 15.12.2022 № 33-5-122837/22 и в соответствии со ст.552 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации, выпиской из Единого государственного реестра недвижимости на нежилое здание с кадастровым номером 77:08:0010004:1066 (запись в Едином государственном реестре недвижимости от 24.10.2022 № 77:08:0010004:1066-77/051/2022-2):

1.1. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 20.12.2012 № М-08-039486 в полном объеме переходят к владельцам инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» 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, с момента государственной регистрации права общей долевой собственности на нежилое здание, т.е. с **24.10.2022**.

1.2. Все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 20.12.2012 № М-08-039486 от имени и в интересах владельцев инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест».

2. Изложить пункты 4.3, 4.6 раздела 4 «Особые условия Договора» в следующей редакции:
«4.3. Участок предоставляется без права возведения, установки (размещения), монтажа временных и капитальных зданий и сооружений, а также объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

4.6. Запрещается использование Участка не в соответствии с установленными видами разрешенного использования.»

3. Раздел 4 «Особые условия договора» дополнить пунктами 4.7-4.10 в следующей редакции:

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

4.8. Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на движимые и недвижимые объекты, расположенные на Участке.

4.9. Принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.10. Запрещается строительство, создание, в том числе путем реконструкции, переоборудования, перепланировки, апарт-отелей (помещений/групп помещений, предназначенных и/или используемых для временного проживания людей), а также их продажа и/или эксплуатация.»

4. Дополнить раздел 5 «Права и обязанности Арендатора» пунктами 5.16, 5.17 в следующей редакции:

«5.16. Соблюдать запрет на строительство, создание, в том числе путем реконструкции, переоборудования, перепланировки, апарт-отелей (помещений/групп помещений, предназначенных и/или используемых для временного проживания людей), а также их продажу и/или эксплуатацию. В случае нарушения установленного настоящим пунктом запрета Арендатор может быть привлечен к ответственности, предусмотренной действующим законодательством, в том числе Уголовным кодексом Российской Федерации.

5.17. Соблюдать запрет на использование Участка не в соответствии с установленными видами разрешенного использования.»

5. Дополнить раздел 7 «Санкции» пунктами 7.6, 7.7 в следующей редакции:

«7.6. В случае использования Арендатором Участка для целей эксплуатации/продажи апарт-отелей (помещений/групп помещений, предназначенных и/или используемых для временного проживания людей) Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере, равном удельному показателю кадастровой стоимости (земельные участки под объектами, предназначенными для временного проживания) × S Участка × 20%».

7.7. Стороны договорились, что любые убытки/штрафы/пени/неустойки, возникшие в результате неисполнения обязательств Арендатора по Договору, выплачиваются ООО «УК «Мегаполис-Инвест» за счет собственных средств.»

6. Дополнить раздел 9 «Рассмотрение и урегулирование споров» абзацами в следующей редакции:

«Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, в целях исполнения Договора Сторонами осуществляется путем направления писем одним из следующих способов:

- почтовым отправлением по адресам регистрации (нахождения), указанных в разделе 11 Договора;
- в личный кабинет Арендатора на Официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru.

Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, одним из указанных способов является надлежащим и достаточным. Доказательства направления почтовых отправлений хранит Сторона, направившая корреспонденцию.»

7. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП, распоряжениями Департамента городского имущества города Москвы от 15.11.2021 № 51520, от 03.11.2022 № 64489 Приложение к договору аренды земельного участка от 20.12.2012 № М-08-039486 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 20.12.2012 № М-08-039486.

8. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 20.12.2012 № М-08-039486.

9. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

10. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в форме электронного документа.

11. Адреса и реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»
Юридический адрес: 123112, г.Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д.21, стр.1	Юридический адрес: 127051, г.Москва, Цветной б-р, д.2, помещ.1, ком.10
Почтовый адрес: 125993, г.Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д.21, стр.1	Почтовый адрес: 127051, г.Москва, Цветной б-р, д.21, стр.1, а/я № 112
ИНН 7705031674, КПП 770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 84.11.21	ИНН 3445109706, КПП 770201001
Расчетный счет № 40102810545370000003 Казначейский счет № 03221643450000007300	Расчетный счет № 40701810038000005266
ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г.Москве г.Москва	ПАО Сбербанк
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 004525988	БИК 044525225
Телефон (495) 777-77-77	Телефон (495) 984-25-36

12. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

_____ С.Б.Смирнова

От Арендатора:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»

_____ И.А.Коротков

Исполнитель: Жилина И.В.

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-08-039486 от 14.02.2023
к договору аренды
№ М-08-039486 от 20.12.2012

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-08-039486

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»
Адрес участка: г.Москва, ул.3-я Хорошевская, вл.7, стр.4
Кадастровый номер: 77:08:0010004:9840

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	1 422
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка с 01.01.2022	руб.	76 718 762,82
1.3. Кадастровая стоимость земельного участка с 01.01.2023	руб.	39 112 024,68
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата* с 24.10.2022	руб.	1 150 781,44
1.6. Годовая арендная плата* с 01.01.2023	руб.	586 680,37

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

- 2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
- 2.2. Пени начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000) ИНН 7705031674 КПП 770301001
Наименование Банка получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва
БИК получателя 004525988
Счет банка получателя 40102810545370000003
Счет получателя 03100643000000017300
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 371 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал ____ года.
ФЛС № М-08-039486-____. НДС не облагается.
Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!
*реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. **ПРИМЕЧАНИЕ:** Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и данных Единого государственного реестра недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

С.Б.Смирнова

От Арендатора:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»

И.А.Коротков

Свободное назначение (С), 1 138 м²
В офисно-складском комплексе «Favorit (Фаворит) (Строение 23)»

Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Электролитный проезд, 3С23 На карте
 Нагатинская 17 мин. Нагорная 10 мин.

В избранное



4 фото

120 000 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 116 400 000

Цена за метр 105 449 ₽
 Налог УЧН

+7 906 040-46-41
 +7 915 296-90-82
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Замоскворечье Коммерческая Недвижимость
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Лизинг коммерческой недвижимости

Параметры: СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Буфер обмена (20 из 24)"
 Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступного места

Площадь 1 138 м² Этаж 1 из 3 Помещение Свободно
 Класс С

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

Что входит в PDF-отчёт

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

Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽

Посмотреть пример отчёта

--ЛОТ 195676 --Отдельно стоящее здание на территории производственно-складского комплекса. На первом этаже помещение под производство или склад, оборудованное въездными воротами. Второй и третий этажи отведены под офисную часть с кабинетной и зальной планировкой. Охраняемый въезд на территорию комплекса, парковка перед зданием.

120 000 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 116 400 000

Цена за метр 105 449 ₽
 Налог УЧН

+7 906 040-46-41
 +7 915 296-90-82
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Замоскворечье Коммерческая Недвижимость
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Лизинг коммерческой недвижимости

Параметры: СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Буфер обмена (20 из 24)"
 Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступного места

Директ

<https://www.cian.ru/sale/commercial/292161230/>

Обновлено: 20 сен, 03:22 • 225 просмотров, 2 за сегодня

Свободное назначение, 1 125 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Академика Опарина, 5 [На карте](#)

[В избранное](#)
[Пожаловаться](#)



Видео 32 фото

127 000 000 ₽

 Следить за изменением цены

 Предложите свою цену

 Например, 123 190 000

 Цена за метр 112 889 ₽

 Налог УСН

 +7 906 040-46-41

 +7 915 296-69-36

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

 Написать

 * Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Замоскворечье Коммерческая

 недвижность

 Документы проверены

 Активация Windows

 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел

 Отчёт о привлекательности помещения и локации

 Буфер обмена (22 из 24)

 Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступного места

Отзыв о сайте

Этаж Помещение

1 из 6 Свободно

Площадь 1 125 м²

 Этаж 1 из 6

 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 350 ₽ 300 ₽

 Посмотреть пример отчёта

==ЛОТ 204090 ==Продаем помещение, в шаговой доступности от метро в 2023 открытие станции. Помещение профильное, располагается автосервис с полным спектром услуг по авто тематике. Возможно изменение назначения помещения. Помещение расположено в трех уровнях, первый 450, 9 м2, второй этаж 390 м2, цоколь 145 м2. На цокольном этаже: места подготовки въездными воротами с паркинга h-2,8 м, подсобные помещения, раздевалка и комната отдыха персонала. Первый этаж: ская мойка, покрасочная камера, h-4, 2 м, 4 ворот, комната приема клиентов с С/У. Второй этаж: 2 кабинки лифта, один из них четырехсторонний, въездные ворота с паркинга h-4,6 м, раздевалки и

127 000 000 ₽

 Следить за изменением цены

 Предложите свою цену

 Например, 123 190 000

 Цена за метр 112 889 ₽

 Налог УСН

 +7 906 040-46-41

 +7 915 296-69-36

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

 Написать

 * Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Замоскворечье Коммерческая

 недвижность

 Документы проверены

 Активация Windows

 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел

 Отчёт о привлекательности помещения и локации

 Буфер обмена (22 из 24)

 Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступного места

Отзыв о сайте

Этаж Помещение

1 из 6 Свободно

Ритейл ЖК «HIGH LIFE»

Средний бюджет семьи по району Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 Р 500 Р [Посмотреть пример отчёта](#)

==ЛОТ 204090 ==Продаем помещение, в шаговой доступности от метро в 2023 открытие станции. Помещение профильное, располагается автосервис с полным спектром услуг по авто тематике. Возможно изменение назначения помещения. Помещение расположено в трех уровнях, первый 450, 9 м2, второй этаж 390 м2, цоколь 145 м2. На цокольном этаже: места подготовки въездными воротами с паркинга h-2, 8 м, подсобные помещения, раздевалка и комната отдыха персонала. Первый этаж: технологическая мойка, покрасочная камера, h-4, 2 м, 4 ворот, комната приема клиентов с С/У. Второй этаж: 7 подъемников, один из них четырехстоечный, въездные ворота с паркинга, h-4, 6 м, раздевалки и сан узлы для клиентов и персонала отдельно. Помещение в собственности, готовы обсуждать форму сделки. Договор аренды на землю переподписан в 2022 году на 49 лет. Показ по предварительной договоренности, прямой представитель собственника. Очень перспективное место в 2023 году откроется метро. При необходимости можно сделать торговым и открыть магазины. Возможность выкупа оборудования для автосервиса вместе с помещением.

[Свернуть](#)

127 000 000 Р [Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 123 190 000

Цена за метр 112 889 Р
Налог УСН

+7 906 040-46-41
+7 915 296-69-36
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

3MI АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Замоскворечье Коммерческая
недвижимость
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации windows
Параметры: [Купить](#)

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE» Реклама

Отзыв о сайте

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

12:42 04.10.2023

<https://www.cian.ru/sale/commercial/292161375/>

Обновлено: вчера, 18:56 314 просмотров, 4 за сегодня

Свободное назначение, 338,6 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Академика Опарина, 7 [На карте](#)

Беляево 10 мин. Коньково 4 мин. Юго-Западная 20 мин.

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

 [26 фото](#)



29 950 000 Р [Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 29 051 500

Цена за метр 88 453 Р
Налог УСН

+7 916 424-92-06
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

U АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МосКом недвижимость
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации windows
Параметры: [Купить](#)

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 10%
Лизинг коммерческой [Директ](#)

Отзыв о сайте Этаж Помещение

12:43 04.10.2023

Куп. Куп. Рез. прс Куп. Куп. Пов. x Куп. Прс. пок. Арс. Сас. Прс. Кок. Прс. Янд. Сня. Ком. +

← → ↻ cian.ru/sale/commercial/289870902/

Площадь 338,6 м² Этаж 1 из 7 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 350 Р 300 Р [Посмотреть пример отчёта](#)

СОБСТВЕННИК ФИЗ.ЛИЦО. Продаю 5 объектов на первом этаже гаражного комплекса. Суммарная площадь всех объектов - 338,6 кв.м. Все объекты выделены красным цветом на плане. Нежилое помещение свободного назначения - 268,2 кв.м. 2) Три машиноместа (038, 039, 040), расположены рядом друг с другом, - общая площадь 50,1 кв.м. (по сути это отдельное помещение). 3) Одно машиноместо в центре этажа (028) - 20,3 кв.м. и одно большое - 268,2 кв.м. и второе маленькое - 50,1. (Из трех машиномест (038, 039, 040) можно легко сделать помещение площадью 50,1 кв.м.) Электричество есть мощность 75 кВт (выделено не на весь этаж, и на конкретно наши помещения). Есть свой отдельный договор с Мосэнергосбытом. Отопление - пока электричеством. Центрального отопления нет. Можно поставить котел на пеллетах или любой другой. Водоснабжение - есть. Канализация - есть (септик). Высота потолков - 2,5 м. Возможные варианты использования всех помещений: склад, легкое производство, автосервис, детский сад, офис, магазин, точка выдачи товаров и подобное. Все помещения расположены на 1 этаже многоэтажной парковки ул. Академика Опарина д.7 (ЮЗАО, м. Беляево, м. Коньково). Прямо около здания сейчас завершается строительство станции метро - "Университет Дружбы народов". Рядом - новые жилые дома. 12 минут пешком от станции метро Беляево. В Росреестре помещение (268,2 кв.м.) зарегистрировано как НЕЖИЛОЕ помещение (не машиноместа). Остальные объекты - это 4 машиноместа. Собственник один физ. лицо.

29 950 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 29 051 500

Цена за метр 88 453 Р

Налог УЧН

+7 916 424-92-06

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **МосКом недвижимость**

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

СРОК ДО 7 ЛЕТ АВАНС ОТ 30% ЕСТЬ! **Лизинг коммерческой недвижимости**

Буфер обмена (23 из 24)

Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступного места

Отзыв о сайте

12:43 04.10.2023

Куп. Куп. Рез. прс Куп. Куп. Пов. x Куп. Прс. пок. Арс. Сас. Прс. Кок. Прс. Янд. Сня. Ком. +

← → ↻ cian.ru/sale/commercial/289870902/

Фотографии (26) [Описание](#) На карте Похожие объявления

Свободное назначение, 338,6 м²

площадь всех объектов - 338,6 кв.м. Все объекты выделены красным цветом на плане. Нежилое помещение свободного назначения - 268,2 кв.м. 2) Три машиноместа (038, 039, 040), расположены рядом друг с другом, - общая площадь 50,1 кв.м. (по сути это отдельное помещение). 3) Одно машиноместо в центре этажа (028) - 20,3 кв.м. и одно большое - 268,2 кв.м. и второе маленькое - 50,1. (Из трех машиномест (038, 039, 040) можно легко сделать помещение площадью 50,1 кв.м.) Электричество есть мощность 75 кВт (выделено не на весь этаж, и на конкретно наши помещения). Есть свой отдельный договор с Мосэнергосбытом. Отопление - пока электричеством. Центрального отопления нет. Можно поставить котел на пеллетах или любой другой. Водоснабжение - есть. Канализация - есть (септик). Высота потолков - 2,5 м. Возможные варианты использования всех помещений: склад, легкое производство, автосервис, детский сад, офис, магазин, точка выдачи товаров и подобное. Все помещения расположены на 1 этаже многоэтажной парковки ул. Академика Опарина д.7 (ЮЗАО, м. Беляево, м. Коньково). Прямо около здания сейчас завершается строительство станции метро - "Университет Дружбы народов". Рядом - новые жилые дома. 12 минут пешком от станции метро Беляево. В Росреестре помещение (268,2 кв.м.) зарегистрировано как НЕЖИЛОЕ помещение (не машиноместа). Остальные объекты - это 4 машиноместа. Собственник один физ. лицо.

[Свернуть](#)



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отзыв о сайте

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите

12:44 04.10.2023

<https://www.cian.ru/sale/commercial/289870902/>

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_14_let_1851354128

Арендный бизнес, окупаемость - 14 лет

150 000 000 ₽
187 500 ₽ за м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 495 760-03-27

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Bridgeford Capital
Компания
На Авито с сентября 2017
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

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



avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_14_let_1851354128

О помещении

Вход: с улицы | Отделка: чистовая
Общая площадь: 800 м² | Тип сделки: продажа
Этаж: 1

Расположение

Москва, Дмитровское ш., 60Бс1
 ● Окружная 6-10 мин. ● Верхние Лихоборы 11-15 мин.
 ● Лихоборы 21-30 мин.

Скрыть карту



150 000 000 ₽
187 500 ₽ за м²

8 495 760-03-27

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Bridgeford Capital
Компания
На Авито с сентября 2017
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

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



Купити | Купити | Резулт | проди | Купити | Поиски | поме | A | x | Своб | Прод | Комм | Прод | Прод | Прод | Яндекс | Снять | Комм | +

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_14_let_1851354128

Описание

Арендный бизнес, окупаемость - 14 лет. Предлагается на продажу готовый арендный бизнес, помещение свободного назначения в отдельно стоящем здании в городе Москва, САО, по адресу шоссе Дмитровское дом 60Бс1. Несетевой Много мелких арендаторов Автосервис. Текущий месячный арендный поток - 890 000 руб. Окупаемость данного арендного бизнеса - 14 лет и 1 месяц. Площадь помещения = 800 кв.м. Ближайшая станция метро - Окружная, расстояние до метро - 5 минут пешком. Помещение расположено на 1-м этаже 1-этажного здания. Размер установленной электрической мощности - 75 кВт. Высота потолков - 7 м. Вход - Отдельный. Стоимость объекта - 150 000 000 руб., или 187 500 руб. за 1 кв.м. На прилегающей территории расположена выделенная парковка. Есть узаконенная зона погрузки/разгрузки.

150 000 000 ₪
187 500 ₪ за м²

8 495 760-03-27

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Bridgeford Capital
Компания
На Авито с сентября 2017
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 1851354128 · 21 сентября в 10:18 · 2901 просмотр (+1 сегодня) Пожаловаться

Другие объявления компании

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
Буфер обмена (19 из 24)
Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступного места

12:24
04.10.2023

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_14_let_1851354128

Для бизнеса | Вакансии | Помощь | Кataloги | Польза

Вход и регистрация | Разместить объявление

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям | Найти | Москва, район, метро

SellPoint

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдм > Складское помещение

Склад, 400 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

500 000 ₪ в месяц
1250 ₪ в месяц за м², залог 500 000 ₪

8 958 472-77-90

SellPoint
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Савватий

Готовый арендный бизнес Street Retail
145 000 000

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

14:13
03.10.2023

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_400_m_3256462032

Хотите сделать Орега своим повседневным браузером? [Как и кому это сделать?](#) Да, установить в качестве браузера по умолчанию



 **Онлайн-показ**
 Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
 Отдельный вход: есть
 Общая площадь: 400 м²
 Этаж: 1
 Высота потолков: 7 м
 Отделка: чистовая

Отопление: центральное
 Тип аренды: прямая
 Арендные каникулы: есть
 Минимальный срок аренды: 11 мес.
 Платежи включены: эксплуатационные

500 000 ₽

в месяц

1250 ₽ в месяц за м², залог 500 000 ₽

8 958 472-77-90

SellPoint
 Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Савватий

SellPoint



Готовый арендный бизнес Street Retail
145 000 000



Офис с окном, 33.6 м²
67 200 в месяц



Контейнер склад в аренду, 30 м³
20 000 в месяц

10 объявлений компании

Расположение

Москва, Походный пр., 4к1

- Тушинская ⚡ 21-30 мин.
- Волоколамская ⚡ 21-30 мин.
- Мякинино ⚡ от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_400_m_3256462032

Хотите сделать Орега своим повседневным браузером? [Как и кому это сделать?](#) Да, установить в качестве браузера по умолчанию

Расположение

Москва, Походный пр., 4к1

- Тушинская ⚡ 21-30 мин.
- Волоколамская ⚡ 21-30 мин.
- Мякинино ⚡ от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



500 000 ₽

в месяц

1250 ₽ в месяц за м², залог 500 000 ₽

8 958 472-77-90

SellPoint
 Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Савватий

SellPoint



Готовый арендный бизнес Street Retail
145 000 000



Офис с окном, 33.6 м²
67 200 в месяц



Контейнер склад в аренду, 30 м³
20 000 в месяц

10 объявлений компании

Описание

Двухэтажный склад с отдельным входом на закрытой территории бизнес-центра Тушино

Прямая аренда от компании СОБСТВЕННИКА.

Въезд на территорию осуществляется по пропускам.

Разрешен подъезд грузового транспорта.

Общая площадь: 400 кв.м + есть возможность дополнительно арендовать второй склад такой же площадью

Высота потолков: 7 м

Есть все необходимые коммуникации: центральное отопление, водоснабжение.

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_400_m_3256462032

Хотите сделать Орега своим последним браузером? [Как я могу это сделать?](#)

Да, установить в качестве браузера по умолчанию

Описание

Двухэтажный склад с отдельным входом на закрытой территории бизнес-центра Тушино

Прямая аренда от компании СОБСТВЕННИКА.

Выезд на территорию осуществляется по пропускам.

Разрешен подъезд грузового транспорта.

Общая площадь: 400 кв.м + есть возможность дополнительно арендовать второй склад такой же площадью

Высота потолков: 7 м

Есть все необходимые коммуникации: центральное отопление, водоснабжение, электричество

ЗВОНИТЕ прямо сейчас!

О здании

Тип здания: другой
Класс здания: B

Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта

№ 3256462032 · 25 сентября в 11:26 · 2323 просмотра (+27 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании

500 000 Р в месяц
1250 Р в месяц за м², залог 500 000 Р

8 958 472-77-90

SellPoint
Компания
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Саватий

Готовый арендный бизнес Street Retail 145 000 000

Офис с окном, 33.6 м² 67 200 в месяц

Контейнер склад в аренду, 30 м² 20 000 в месяц

10 объявлений компании

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

Поиск

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_400_m_3256462032

www.cian.ru/rent/commercial/198091406/

Хотите сделать Орега своим последним браузером? [Как я могу это сделать?](#)

Да, установить в качестве браузера по умолчанию

Ипотека 1% на коммерческие помещения

Реклама. Разработатель и застройщик ПАО «ПИК СЗ». Ставка в первый 12 месяцев с даты заключения кредитного договора - 1% годовых. Первоначальный взнос: от 40%. По окончании 12 месяцев ставка от 12,99%. Срок от 35 до 30 лет. Сумма кредита до 50 млн руб. ПАО «Совкомбанк». Лицензия Бюро ИРБЗ от 05.12.2014г. Промышленный район от 30.09.2022г. Подробные об условиях программы и акции на р-н/ул ПАО ПИК СЗ. ОГРН 502739370384. Москва, 125242, ул. Барбариды 19/1. Проектные декларации на наш дом.рф

ПИК

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

[Разместить объявление](#) [Войти](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > САО > Хорошевский > метро Зорге > улица Зорге

Обновлено: 26 сен, 17:02 · 1 128 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 1 400 м² в офисном здании «на ул. Зорге, 19»

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, 19 На карте

Зорге 5 мин. Октябрьское поле 17 мин. Хорошево 18 мин.

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

2 800 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр 24 000 Р в год
Налог НДС включен: 466 667 Р
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 965 249-49-20

Специалист работает с 10:00 по 19:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

ОТДЕЛ АРЕНДЫ Мегаполис Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
Документы проверены

Поиск

www.cian.ru/rent/commercial/198091406/

Хотите сделать Opera своим повседневным браузером? [Как и кому это сделать?](#)

27 фото

Площадь: 1400 м² | Этаж: 1 из 3 | 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 350 ₽ [3000 ₽](#) | [Посмотреть пример отчёта](#)

От Собственника! Сдается в аренду ПСН, площадью 1400 м2, в прямую аренду на длительный срок с предоплатой в 1 месяц. Минимальный срок аренды 11 мес. Помещение располагается на 1-ом этаже, в 3-этажном офисной-производственном комплексе класса В в 10 мин. пешком от м.Зорге, район Хорошевский, в данный момент помещение арендует автосервис. Сдается без оборудования.

2 800 000 ₽/мес. [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр: 24 000 ₽ в год
 Налог: НДС включен: 466 667 ₽
 Комиссии: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 965 249-49-20
 Специалист работает с 10:00 по 19:00.
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Мегаполис
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
 Ритейл в премиальном элитном квартале. Торговая площадь от 600 м². Скидки до 10%.

Продажа ритейла в бизнес-центре класса А.
 Отлично бизнес парк, 1 этаж от м. Бутыровка. Ипотека от 10%. Первый взнос от 15%.
 Загляните и прокомментируйте! Хотите увидеть фото? Перейдите в раздел "Параметры".
 +7 (495) 518-94-23

Отзыв о сайте

14:29 03.10.2023

www.cian.ru/rent/commercial/198091406/

Хотите сделать Opera своим повседневным браузером? [Как и кому это сделать?](#)

Фотографии (27) | Описание | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления

Свободное назначение, 1 400 м²

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Пожокие рядом | Инфраструктура | Панорама

2 800 000 ₽/мес. [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр: 24 000 ₽ в год
 Налог: НДС включен: 466 667 ₽
 Комиссии: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 965 249-49-20
 Специалист работает с 10:00 по 19:00.
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Мегаполис
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
 Ритейл в премиальном элитном квартале. Торговая площадь от 600 м². Скидки до 10%.

Продажа ритейла в бизнес-центре класса А.
 Отлично бизнес парк, 1 этаж от м. Бутыровка. Ипотека от 10%. Первый взнос от 15%.
 Загляните и прокомментируйте! Хотите увидеть фото? Перейдите в раздел "Параметры".

Отзыв о сайте

Помощь nearby риелторам

14:29 03.10.2023

<https://www.cian.ru/rent/commercial/198091406/>

www.cian.ru/rent/commercial/282405301/

Хотите сделать Opera своим последним браузером? [Как и кому это сделать?](#)

Да, установить в качестве браузера по умолчанию

Ипотека 1% на коммерческие помещения

Реклама. Реконструктор и застройщик ПАО «ПИК СЗ»-Ставка в первые 12 месяцев с даты заключения кредитного договора - 1% годовых. Первоначальный взнос от 40%. По истечении 12 месяцев - ставка от 12,59%. Срок от 10 до 30 лет. Сумма кредита до 30 млн руб. ПАО «Сколково». Лицензия Банка ПИК № 08.02.2014 г. Предложение действует до 30.09.2023. Подробности об условиях программы и акции на сайте на ПАО ПИК СЗ. ОГРН 502739137084. Москва, 125042, ул. Барклаевская 19/1. Проектный директор на площадке: ИР

ПИК

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > САО > Хорошевский > метро Беговая > 2-й Хорошевский проезд

Обновлено: 27 сен, 18:45 • 1 172 просмотра, 0 за сегодня

Склад (В), 700 – 1 200 м² в бизнес-парке «Красная Пресня (7с1)»

Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1 На карте

▲ Беговая 14 мин. ▲ Хорошевская 11 мин. ▲ Полежаевская 11 мин.

В избранное Фото Видео Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



910 000 – 1 380 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 338 600

Цена за метр _____ от 13 800 Р в год

Налог _____ НДС включен: 229 200 Р

Комиссии _____ нет

Коммунальные платежи _____ включены

Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 917 542-33-03

Специалист работает с 9:00 по 21:00

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Написать

Поиск 15:26 04.10.2023

www.cian.ru/rent/commercial/282405301/

Хотите сделать Opera своим последним браузером? [Как и кому это сделать?](#)

Да, установить в качестве браузера по умолчанию

39 фото

Площадь: 700 – 1 200 м² Этаж: 1 из 5 Выс. потолков: 5,0 м

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 350 Р. [Посмотреть пример отчёта](#)

Доступно 3 площади

700 м² 2 этаж 910 000 Р/мес. 15 600 Р/м² в год

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **АБ РИЭЛТИ** Документы проверены

На Цан 9 лет Объектов в работе 320

Отчёт о привлекательности помещения и локация [Получить](#)

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Участки в Геленджике! [Реклама](#)

Поиск 18:27 04.10.2023

www.dian.ru/rent/commercial/282405301/

Хотите сделать Opera своим повседневным браузером? [Как и мы, это сделать?](#)

Доступно 3 площади

	700 м² 2 этаж	910 000 Р/мес. 15 600 Р/м² в год
	1007,1 м² 1 этаж	1 158 165 Р/мес. 13 800 Р/м² в год
	1200 м² 1 этаж	1 380 000 Р/мес. 13 800 Р/м² в год

БЕЗ КОМИССИИ! Прямая аренда от собственника! Складские сухие помещения без отопления в БП Красная Пресня. Температурный режим зимой +7 - +12, летом до +22.
Есть склады тёплые, их быстро арендуют, уточняйте наличие!
- Площади помещений в среднем от 100 кв.м.-200-300-400-500-1000- до 3000 кв.м. Этажность разная от подвала до третьего этажа! Первые этажи быстро уходят! Наличие уточняйте!
- Ставка от 700 руб./м2 до 1050 руб./м2 в месяц, включая НДС, залоговый платеж 1 месяц.
- Высота потолков 5 м. Шаг колонн 6 x 6 м. Нагрузка на пол 1.5т/м2.
- Здание оборудовано 5-ти тонными грузовыми лифтами. Высота лифтов 2,4 м; Ширина 4,0 м; Глубина 2,1 м. Разгрузка/погрузка осуществляется через пандус.
- Штатное освещение склада и содержание общественных зон входит в арендную плату.
- Режим работы территории, сервисных и технических служб круглосуточный (24/7).
- Территория охраняемая, видеонаблюдение, пропускная система.
- Въезд на территорию 1 час. Бесплатно. Абонементы для постоянных автомобильных пропусков от 3.5 тыс. руб. в месяц. Услуги по круглосуточной стоянке автомобилей (в том числе большегрузных).
- Удобное маневрирование крупнотоннажного транспорта, организовано упорядоченное автомобильное движение.
- Строение оборудовано крытым пандусом для погрузки и разгрузки автомобилей. Имеются подсобные и бытовые помещения
- Железнодорожная ветка с прямым выходом на станцию Москва Товарная-Смоленская.
- Предоставляются услуги погрузки-разгрузки, ответственного хранения, комплектации и доставки грузов.

910 000 – 1 380 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 338 600

Цена за метр _____ от 13 800 Р в год
Налог _____ НДС включен: 229 200 Р
Комиссии _____ нет
Коммунальные платежи _____ включены
Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 917 542-33-03

Специалист работает с 9:00 по 21:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АБ РИЭЛТИ
Документы проверены

На Цепи 9 лет Объектов в работе 320

Отчёт о привлекательности помещения и локаций: [Активировать Windows](#)
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Участник в Голденджике!

www.dian.ru/rent/commercial/282405301/

Хотите сделать Opera своим повседневным браузером? [Как и мы, это сделать?](#)

Фотографии (39) Описание На карте Контактное лицо

Склад, от 700 до 1 200 м²

БЕЗ КОМИССИИ! Прямая аренда от собственника! Складские сухие помещения без отопления в БП Красная Пресня. Температурный режим зимой +7 - +12, летом до +22.
Есть склады тёплые, их быстро арендуют, уточняйте наличие!
- Площади помещений в среднем от 100 кв.м.-200-300-400-500-1000- до 3000 кв.м. Этажность разная от подвала до третьего этажа! Первые этажи быстро уходят! Наличие уточняйте!
- Ставка от 700 руб./м2 до 1050 руб./м2 в месяц, включая НДС, залоговый платеж 1 месяц.
- Высота потолков 5 м. Шаг колонн 6 x 6 м. Нагрузка на пол 1.5т/м2.
- Здание оборудовано 5-ти тонными грузовыми лифтами. Высота лифтов 2,4 м; Ширина 4,0 м; Глубина 2,1 м. Разгрузка/погрузка осуществляется через пандус.
- Штатное освещение склада и содержание общественных зон входит в арендную плату.
- Режим работы территории, сервисных и технических служб круглосуточный (24/7).
- Территория охраняемая, видеонаблюдение, пропускная система.
- Въезд на территорию 1 час. Бесплатно. Абонементы для постоянных автомобильных пропусков от 3.5 тыс. руб. в месяц. Услуги по круглосуточной стоянке автомобилей (в том числе большегрузных).
- Удобное маневрирование крупнотоннажного транспорта, организовано упорядоченное автомобильное движение.
- Строение оборудовано крытым пандусом для погрузки и разгрузки автомобилей. Имеются подсобные и бытовые помещения
- Железнодорожная ветка с прямым выходом на станцию Москва Товарная-Смоленская.
- Предоставляются услуги погрузки-разгрузки, ответственного хранения, комплектации и доставки грузов.
- Организована заправка дизельных погрузчиков и зарядка электропогрузчиков. Зарядка электропогрузчиков бесплатная.
- Все коммуникации: электричество, водоснабжение, отопление, канализация, интернет провайдеры Цифра Один, Гарастель, Ростелеком, Вымпелком.
- Вода и канализация есть не в каждом помещении, уточняйте наличие!
- Наличие на территории кафе, торгового центра, различных сервисных компаний.
- Возможно размещение производства. Электрическая мощность для производства по запросу.
УНИКАЛЬНОЕ транспортное расположение:
- Два въезда - с ул. 5-я Магистральная и со 2-го Хорошевского проезда.
- В 500 метрах от внешней стороны третьего транспортного кольца, имеет удобный выезд и въезд на Ново-Рижское, Волоколамское, Ленинградское, Рублево-Успенское направление.
Звоните оперативный показ!

910 000 – 1 380 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 338 600

Цена за метр _____ от 13 800 Р в год
Налог _____ НДС включен: 229 200 Р
Комиссии _____ нет
Коммунальные платежи _____ включены
Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 917 542-33-03

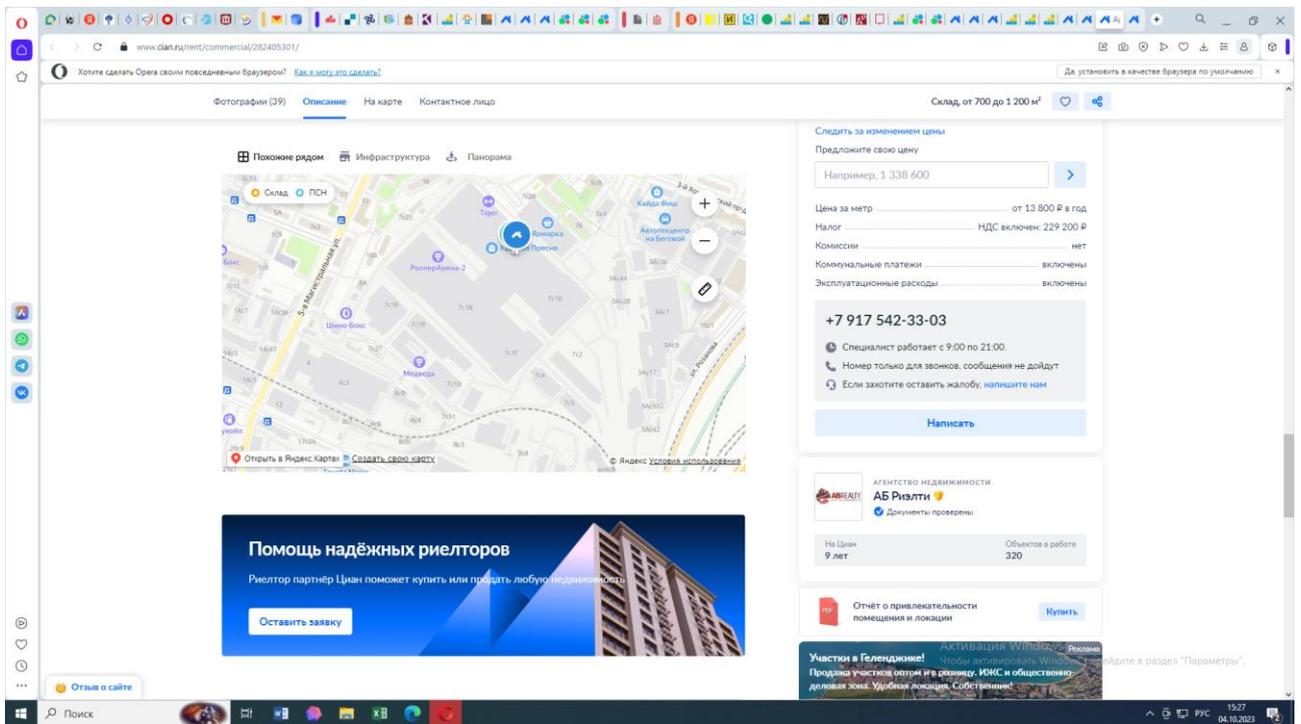
Специалист работает с 9:00 по 21:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

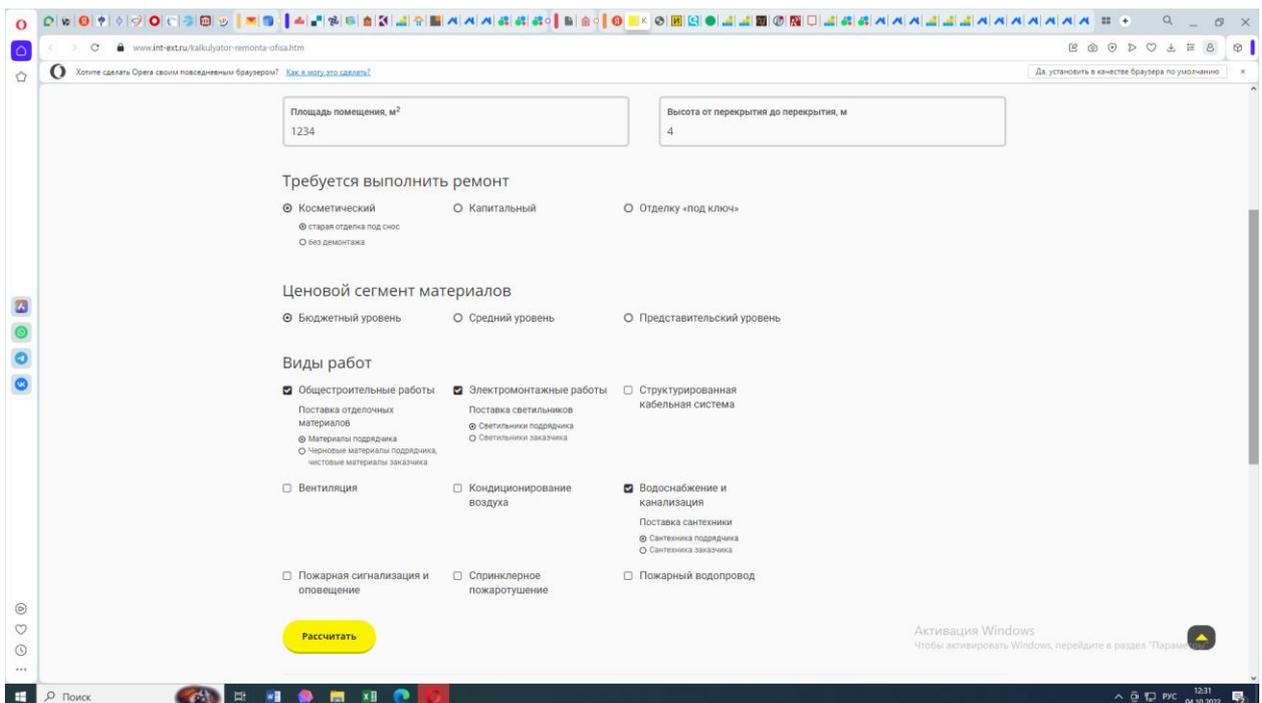
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АБ РИЭЛТИ
Документы проверены

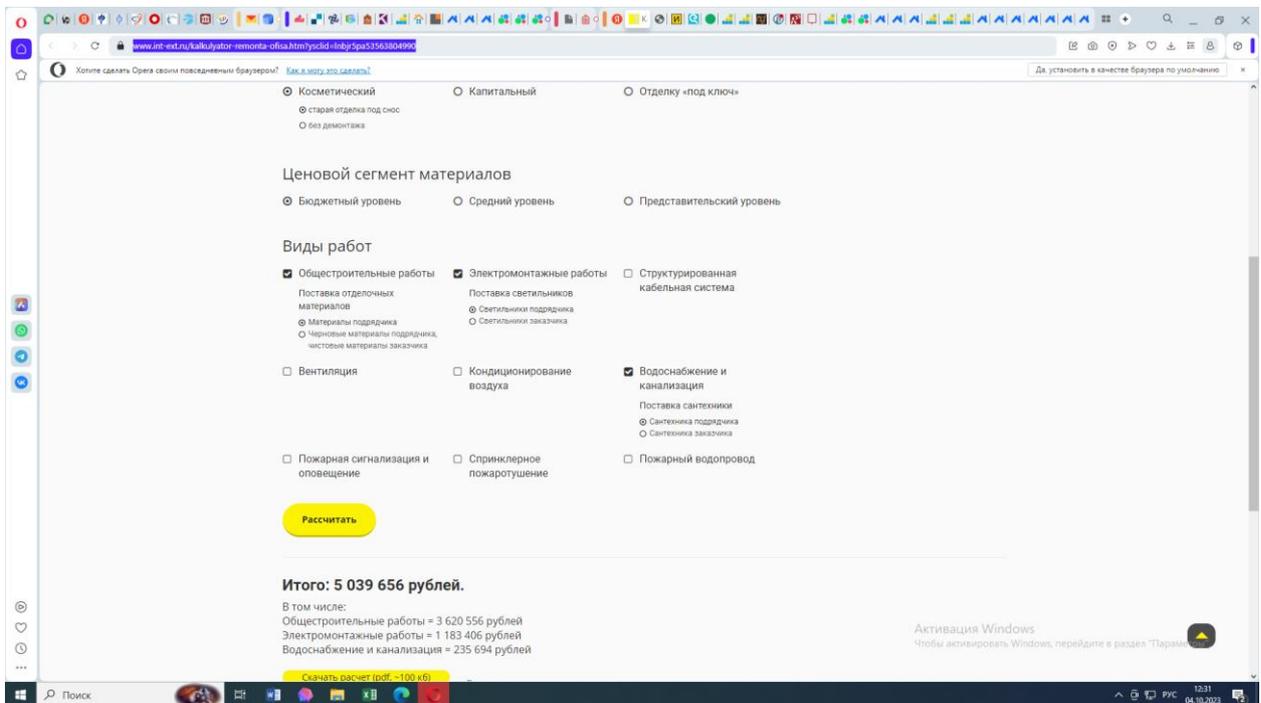
На Цепи 9 лет Объектов в работе 320

Отчёт о привлекательности помещения и локаций: [Активировать Windows](#)
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

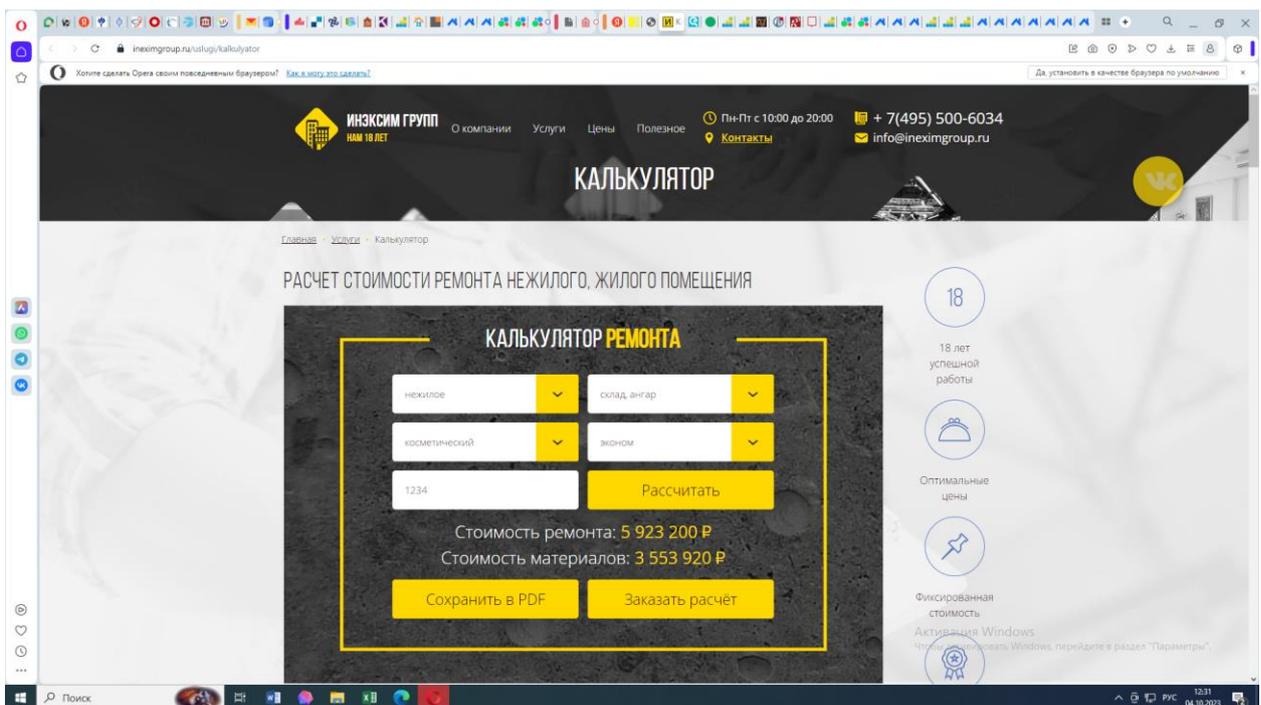


<https://www.cian.ru/rent/commercial/282405301/>





<https://www.int-ext.ru/kalkulyator-remonta-ofisa.htm?ysclid=lnbjr5pa53563804990>



<https://ineximgroup.ru/uslugi/kalkulyator?ysclid=lnbjxzsgi797199975>

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022841-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Глазковой Елене Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор

 А.С. Бункин

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

АО «ФЕДЕОН» Москва, 2021 г. - № 13-00-004



014956 - KA1

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022844-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Белодедовой Екатерине Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор  А.С. Бункин

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

АО «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

27 июня 2011 г.

Дата

№ 2725-11

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Глазкова (Кутишкина) Елена Николаевна

Паспорт—46 11 №338279 выдан

ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. ПО ВОЛОКОЛАМСКОМУ МУНИЦИПАЛЬНОМУ Р-НУ

24.06.2011

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП964547 30.07.2008

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

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

№ по реестру 1438 от « 19 сентября 2008 г. » года

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.



Москва





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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11.12.2012

№ 2892-12

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Белодедова Екатерина Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(Имя документа, удостоверяющего личность)

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

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

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

№ по реестру

1439

от 19.09.2008

года

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская



Москва



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.10.2021 №60-10/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ресурс"

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

о том, что Глазкова Елена Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

19.09.2008 г. за регистрационным № 1438

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 022842-3 от 25.06.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 25.06.2024

Номер 004226-2 от 06.03.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 06.03.2021

Номер 004227-1 от 06.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 06.03.2021

Номер 022841-1 от 25.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 25.06.2024

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20.10.2021

Дата составления выписки **20.10.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
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 № 433-112957/23

«16» августа 2023 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Глазкова Елена Николаевна Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 11 № 338279 выдан ОУФМС России по Московской обл. по Волоколамскому Муниципальному р-ну 24.06.2011 г. Адрес регистрации: Московская область, г. Волоколамск, ул. Проезд Строителей, д. 1, кв. 15.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование 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 Страхователем в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Глазкова Елена Николаевна

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингострах»

От Страхователя: _____

От Страховщика: _____
(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании _____)

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. Страхование 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 электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Белодедова Екатерина Алексеевна

СТРАХОВЩИК: СЦАО «Ингострах»

От Страхователя:

От Страховщика:

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании



**ДОГОВОР № 01/23/134/014
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Волоколамск,

«12» января 2023 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «**Страховщик**», в лице руководителя Универсального офиса «Волоколамск» Управления розничных продаж Департамента бизнеса в Московском регионе Блока регионального бизнеса Полковниковой Натальи Анатольевны, действующего на основании доверенности № 5108-ДФ от 20.08.2021г с одной стороны, и ООО «Ресурс», именуемое в дальнейшем «**Страхователь**», в лице Рогова Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «**Договор страхования**») на основании Заявления Страхователя от 12 января 2023 г. (далее по тексту «**Заявление**») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «**Правила**»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

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

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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

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

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю в соответствии с п. 3.1б) 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 2023г. по 23.59 часов «28» января 2024г.
- 7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.
- 7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

- 8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:
единовременным платежом не позднее 28 января 2023 г.

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
- 9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

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

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- 11.1. Возобновление договора № 02/22/134/014 от 18 января 2022 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

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

СТРАХОВАТЕЛЬ

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



Руководитель Агентства в г. Волоколамск,
на основании Директивности №5108-ДФ от 20.08.21
М.П. (Полюшкова Наталья Анатольевна)



Генеральный директор ООО «Ресурс»
(Рогов Алексей Михайлович)

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

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

Всего прошито, пронумеровано
страниц

