

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“РЕСУРС”**


УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «Ресурс»
Рогов А.М.
«10» августа 2023 год

4107/23/Н

ОТЧЕТ № 4107/23/Н

по обоснованию справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого здания площадью 3886 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12 (кадастровый номер 77:05:0011002:1116) и нежилого здания площадью 259,7 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12, строение 2 (кадастровый номер 77:05:0011002:1119)

по состоянию на 10 августа 2023 года.

Заказчик.

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

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	13
1.4. Основания для проведения оценки	13
1.5. Дата составления отчета	13
1.6. Порядковый номер отчета	13
2. Задание на оценку, в соответствии с требованиями федеральных стандартов	14
3. Сведения о заказчике и об исполнителе	16
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	23
7.2. Визуальный осмотр объекта оценки	29
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	32
8. Анализ рынка	35
8.1.1. Основные показатели развития экономики	35
8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе	36
8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона	37
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	39
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	41
10. Описание процесса оценки объекта оценки	42
10.1. Методология оценки	42
10.2. Вид определяемой стоимости	42
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	42
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	42
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	42
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	43
10.4. Описание процесса оценки	43
10.4.1. Затратный подход	43
10.5. Рыночный подход	44
10.6. Доходный подход	45
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	64
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	81
12. Заявление о качестве	85
13. Квалификация исполнителей	85
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	86
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	87

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



ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 4107/23/Н по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»

Основание проведения оценки: Дополнительное соглашение № 8 от 14 июля 2023 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

Наименование и место нахождения объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»:

- нежилое здание площадью 3886 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12 (кадастровый номер 77:05:0011002:1116);

- нежилое здание площадью 259,7 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12, строение 2 (кадастровый номер 77:05:0011002:1119).

Согласно представленным документам и данным заказчика в отношении объекта оценки - нежилого здания площадью 3886 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12 (кадастровый номер 77:05:0011002:1116) установлено ограничение прав и обременение: доверительное управление, аренда.

В отношении объекта оценки - нежилого здания площадью 259,7 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12, строение 2 (кадастровый номер 77:05:0011002:1119) установлено ограничение прав и обременение: доверительное управление.

(Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 4107/23/Н)

Собственник объекта: владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219255859 и Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219270482).

Вид права: общая долевая собственность

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

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

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

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

Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 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

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), 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 № 433-083133/22 выдан 11 августа 2022 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 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.

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), 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: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-083134/22 выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2022 года по 04 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 22 года.

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

Оценщик, проводивший оценку: *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), 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 № 433-083133/22 выдан 11 августа 2022 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 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 Глазкова Елена Николаевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

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

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

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

Краткое изложение содержания проведенных работ.

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

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

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

Дата оценки: оценка проведена **10 августа 2023** года по состоянию на **10 августа 2023** года.

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4107/23/Н. Датой составления Отчета является **10 августа 2023 года**.

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ», расположенного по адресам:

Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12 и

*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12, строение 2,
по состоянию на «10» августа 2023 года,
без учета НДС, составляет*

575 440 832 рубля

(Пятьсот семьдесят пять миллионов четыреста сорок тысяч восемьсот тридцать два рубля), в том числе:

*справедливая стоимость нежилого здания площадью 3886 кв.м.,
расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12
(кадастровый номер 77:05:0011002:1116):*

543 176 487 рублей

(Пятьсот сорок три миллиона сто семьдесят шесть тысяч четыреста восемьдесят семь рублей)

*справедливая стоимость нежилого здания площадью 259,7 кв.м.,
расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12,
строение 2 (кадастровый номер 77:05:0011002:1119):*

32 264 345 рублей

(Тридцать два миллиона двести шестьдесят четыре тысячи триста сорок пять рублей)

Оценка проведена доходным и рыночным подходами.

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

Описание объекта оценки, ограничительные условия и допущения, подробный анализ исходной информации, перечень используемых документов и описание процедуры оценки представлены в соответствующих разделах Отчета № 4107/23/Н.

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 «АТЛАНТ»:

- нежилое здание площадью 3886 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12 (кадастровый номер 77:05:0011002:1116);

- нежилое здание площадью 259,7 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12, строение 2 (кадастровый номер 77:05:0011002:1119).

Согласно представленным документам и данным заказчика в отношении объекта оценки - нежилого здания площадью 3886 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12 (кадастровый номер 77:05:0011002:1116) установлено ограничение прав и обременение: доверительное управление, аренда.

В отношении объекта оценки - нежилого здания площадью 259,7 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12, строение 2 (кадастровый номер 77:05:0011002:1119) установлено ограничение прав и обременение: доверительное управление.

Собственник объекта: владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219255859 и Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219270482).

Вид права: общая долевая собственность

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

Дата оценки: оценка проведена 10 августа 2023 года по состоянию на 10 августа 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:

*стоимость объекта оценки (здания площадью 3886 кв.м.),
рассчитанная рыночным подходом, без учета НДС составляет:*

514 242 152 рубля

(Пятьсот четырнадцать миллионов двести сорок две тысячи сто пятьдесят два рубля)

*стоимость объекта оценки (здания площадью 259,7 кв.м.),
рассчитанная рыночным подходом, без учета НДС составляет:*

29 975 353 рубля

(Двадцать девять миллионов девятьсот семьдесят пять тысяч триста пятьдесят три рубля)

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:

*стоимость объекта оценки (здания площадью 3886 кв.м.),
рассчитанная доходным подходом, без учета НДС составляет:*

572 110 821 рубль

(Пятьсот семьдесят два миллиона сто десять тысяч восемьсот двадцать один рубль)

*стоимость объекта оценки (здания площадью 259,7 кв.м.),
рассчитанная доходным подходом, без учета НДС составляет:*

34 553 337 рублей

(Тридцать четыре миллиона пятьсот пятьдесят три тысячи триста тридцать семь рублей)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ», расположенного по адресам:

Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12 и

*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12, строение 2,
по состоянию на «10» августа 2023 года,
без учета НДС, составляет*

575 440 832 рубля

(Пятьсот семьдесят пять миллионов четыреста сорок тысяч восемьсот тридцать два рубля), в том числе:

*справедливая стоимость нежилого здания площадью 3886 кв.м.,
расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12
(кадастровый номер 77:05:0011002:1116):*

543 176 487 рублей

*(Пятьсот сорок три миллиона сто семьдесят шесть тысяч четыреста
восемьдесят семь рублей)*

*справедливая стоимость нежилого здания площадью 259,7 кв.м.,
расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12,
строение 2 (кадастровый номер 77:05:0011002:1119):*

32 264 345 рублей

*(Тридцать два миллиона двести шестьдесят четыре тысячи триста сорок пять
рублей)*

1.4. Основание проведения оценки: Дополнительное соглашение № 8 от 14 июля 2023 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

1.5. Дата составления Отчета: Датой составления Отчета является **10 августа 2023 года**.

1.6. Порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4107/23/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 «АТЛАНТ»:

- нежилое здание площадью 3886 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12 (кадастровый номер 77:05:0011002:1116);

- нежилое здание площадью 259,7 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12, строение 2 (кадастровый номер 77:05:0011002:1119).

Состав объекта оценки: нежилое здание площадью 3886 кв.м. двухэтажное капитальное, нежилое здание площадью 259,7 кв.м. одноэтажное капитальное.

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

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ», 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 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219255859 и Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219270482).

Вид права: общая долевая собственность.

Согласно представленным документам и данным заказчика в отношении объекта оценки - нежилого здания площадью 3886 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12 (кадастровый номер 77:05:0011002:1116) (кадастровый номер 77:05:0011002:1116) установлено ограничение прав и обременение: доверительное управление, аренда.

В отношении объекта оценки - нежилого здания площадью 259,7 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12, строение 2 (кадастровый номер 77:05:0011002:1119) установлено ограничение прав и обременение: доверительное управление.

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 10 августа 2023 года по состоянию на 10 августа 2023 года.

Срок проведения оценки: не позднее 10 августа 2023 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 8 от 14 июля 2023 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

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

ИНН: 3445109706 КПП 770201001

ОГРН 1103460001512. Дата присвоения ОГРН 26.03.2010

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

БИК 044525225

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

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

Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 17 января 2022 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2022 года по 28 января 2023 года.

Оценщик, работающий на основании трудового договора

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), 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 № 433-083133/22 выдан 11 августа 2022 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 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.

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), 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: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-083134/22 выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2022 года по 04 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 22 года.

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

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

Оценщик, проводивший оценку: *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), 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 № 433-083133/22 выдан 11 августа 2022 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 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 Глазкова Елена Николаевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

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

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

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения

Результатом оценки является величина справедливой стоимости объекта оценки.

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

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

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

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

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

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

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

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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничения к проведению оценки

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

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

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

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

Допущения в отношении оцениваемых прав

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

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

Допущения в отношении используемых методов расчета

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой, для целей,

указанных в Отчете об оценке, если с даты составления Отчета об оценке, до даты использования результатов оценки, прошло не более 6 месяцев.

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

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

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

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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 Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанные НП «СПО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008) и Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости», введенные в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н».

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Сведения об объекте оценки

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

7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком.

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

- выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219255859;
- выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219270482;
- технического паспорта здания (строения), составленного по состоянию на 17.12.2018г.;
- поэтажного плана, составленного по состоянию на 17.12.2018г.;
- технического паспорта здания (строения), составленного по состоянию на 17.12.2018г.;
- договора аренды земельного участка № М-05-021058 от 06.11.2003 года;
- дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 06.11.2003 года № М-05-021058;
- договора аренды земельного участка для целей эксплуатации объектов капитального строительства № М-05-034946 от 29.09.2010г.
- дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 29.09.2010г. № М-05-034946 от 26.11.2018г.

7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице:

Таблица 1

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Нежилое здание
Собственник. Реквизиты собственника	владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219255859 и Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219270482).
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый номер объекта	77:05:0011002:1116
Кадастровая стоимость объекта оценки	377467892,38 руб.
Функциональное назначение	Нежилое
Разрешенное использование	Нежилое здание
Текущее использование	Торговое
Ограничения использования	аренда, доверительное управление.
Данные о перепланировках	По данным технического паспорта БТИ перепланировка производилась
Описание местоположения объекта оценки	
Адрес объекта:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12
Административный округ	Южный административный округ
Территориально-экономическая зона	Район Орехово-Борисово Северное
Расположение относительно основных магистралей	Ул. Домодедовская в непосредственной близости, ул. Шипиловская – приблизительно 450 м. Каширское шоссе – приблизительно 1 км. МКАД – приблизительно 3,5 км
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Станция метро «Орехово» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка «Универсам» приблизительно в 50 м
Транспортная доступность	Отличная
Удобство подъездных путей	Удобный асфальтированный подъезд
Проходимость места	Высокая
Особенности экологии района	Удовлетворительная экологическая обстановка

Уровень развития инфраструктуры	Высокий
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Ближайшее окружение	Жилая застройка, объекты коммерческого назначения
Степень окружающей застройки	Высокая плотность
Описание характеристик земельного участка	
Площадь земельного участка, м²	6386
Вид прав на землю	Аренда до 14 августа 2052 года
Категория земель	Земли поселений (населённых пунктов)
Разрешенное использование	Для иных видов жилой застройки: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения аптек, магазинов оптики, магазинов медицинских товаров и оборудования (1.2.5)
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровый номер	77:05:0011002:101
Кадастровая стоимость	По данным публичной кадастровой карты: 228 437 373,74 руб.
Обустройство участка	Замоещение
Наличие ограждения	Отсутствует
Физические характеристики объекта оценки (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м²	3886
В том числе основная (полезная) площадь, м²	3210,7
Площадь застройки, м²	3 155,8 кв.м.
Строительный объём, м³	23 233 куб.м.
Высота помещений, м.	3,95 м
Этажность строения	2 этажное
Этаж расположения помещений	1, 2
Тип здания	Капитальное нежилое здание
Прочие параметры	Наличие погрузо-разгрузочной зоны
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Стандартный ремонт
Необходимость / отсутствие необходимости в ремонтных работах	Для использования объекта по функциональному назначению отсутствует необходимость в проведении ремонта
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Современное отечественное
Состояние инженерного оборудования (новое, не	Не требует ремонта

требуется ремонт, требуется ремонт, не требуется замены, требуется замены)	
Данные о наличии/отсутствии соответствующего оборудования к системе электроснабжения, водоснабжения, канализации	Оборудование системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации в наличии.
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (хол) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Телефон Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей Имеется Имеется Имеется Имеется Имеется Имеется
Группа капитальности	В техническом паспорте не указана
Наличие мансарды, технического подполья, подвала	-
Год постройки здания	1974
Данные о реконструкции/проведении последнего ремонта	Ремонт производился
Состав площадей	Основная, вспомогательная
Памятник архитектуры	Нет
Описание конструкций объекта недвижимости (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Строительные конструкции	фундамент – бетонный; стены – кирпичные; перегородки – кирпичные; перекрытия – железобетонные плиты; полы – плитка керамическая; проемы – ПВХ отделочные работы – штукатурка, окраска, плитка
Инженерное обеспечение. Санитарно-технические устройства	холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, отопление – от централизованных сетей.
Физическое состояние объекта	Хорошее
Данные о внешнем виде фасада дома	Хорошее
Данные о физическом износе	Согласно ВСН 53-86 (р) «Правил оценки физического износа», таблица 5 «Усредненные сроки службы конструктивных элементов» совокупный износ здания составляет 0%.
Наличие удобного подъезда	Имеется
Обеспечение безопасности	Видеонаблюдение, сигнализация

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Нежилое здание
Собственник. Реквизиты собственника.	владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219255859 и Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.12.2022 года № КУВИ-001/2022-219270482).
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый номер объекта	77:05:0011002:1119
Кадастровая стоимость объекта оценки	29 575 490,41 руб.
Функциональное назначение	Нежилое
Разрешенное использование	Нежилое здание
Текущее использование	Торговое
Ограничения использования	доверительное управление
Данные о перепланировках	По данным технического паспорта БТИ перепланировка производилась
Описание местоположения объекта оценки	
Адрес объекта:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12, строение 2
Административный округ	Южный административный округ
Территориально-экономическая зона	Район Орехово-Борисово Северное
Расположение относительно основных магистралей	Ул. Домодедовская в непосредственной близости, ул. Шипиловская – приблизительно 450 м. Каширское шоссе – приблизительно 1 км. МКАД – приблизительно 3,5 км
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Станция метро «Орехово» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка «Универсам» приблизительно в 120 м
Транспортная доступность	Отличная
Удобство подъездных путей	Асфальтированный подъезд
Проходимость места	Высокая
Особенности экологии района	Удовлетворительная экологическая обстановка
Уровень развития инфраструктуры	Высокий

Состояние прилегающей территории	Хорошее
Ближайшее окружение	Жилая застройка, объекты коммерческого назначения
Степень окружающей застройки	Высокая плотность
Описание характеристик земельного участка	
Площадь земельного участка, м ²	609
Вид прав на землю	Аренда до 15 апреля 2022 года
Категория земель	Земли поселений (населённых пунктов)
Разрешенное использование	Для размещения объектов торговли: эксплуатация существующего здания магазина
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровый номер	77:05:0011002:107
Кадастровая стоимость	По данным публичной кадастровой карты: 22 168 848,45 руб.
Обустройство участка	Замощение
Наличие ограждения	Отсутствует
Физические характеристики объекта оценки (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м ²	259,7
В том числе основная (полезная) площадь, м ²	125,4
Площадь застройки, м ²	329,2 кв.м.
Строительный объём, м ³	979 куб.м.
Высота помещений, м.	2,80 м
Этажность строения	1 этажное
Этаж расположения помещений	1
Тип здания	Капитальное нежилое здание
Прочие параметры	Два отдельных входа
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Стандартный ремонт
Необходимость / отсутствие необходимости в ремонтных работах	Для использования объекта по функциональному назначению необходимо производство ремонтных работ в части помещений
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)	Не требует ремонта
Данные о наличии/отсутствии соответствующего	Оборудование системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации в наличии.

оборудования к системе электроснабжения, водоснабжения, канализации	
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (хол) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Телефон/Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей Имеется Имеется - - Имеется
Группа капитальности	В техническом паспорте не указана
Наличие мансарды, технического подполья, подвала	-
Год постройки здания	1975
Данные о реконструкции/проведении последнего ремонта	Ремонт производился
Состав площадей	Основная, вспомогательная
Памятник архитектуры	Нет
Описание конструкций объекта недвижимости (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Строительные конструкции	фундамент – бетонный; стены – кирпичные; перегородки – кирпичные; перекрытия – железобетонные плиты; полы – плитка керамическая; проемы – ПВХ отделочные работы – штукатурка, окраска, плитка
Инженерное обеспечение. Санитарно-технические устройства	холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, отопление – от централизованных сетей.
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Данные о внешнем виде фасада дома	Удовлетворительное
Данные о физическом износе	Согласно техническому паспорту БТИ, составленному по состоянию на 17.12.2018г. совокупный износ здания составляет 30%.
Наличие удобного подъезда	Имеется. Здание расположено на второй линии, за нежилым зданием торгового назначения
Обеспечение безопасности	Сигнализация

7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.

«10» августа 2023 года оценщиком был проведен визуальный осмотр объектов оценки, расположенных по адресам: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12 и Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12 и Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12, строение 2.

В результате осмотра выявлено следующее:

- объекты расположены в 800 м от станции метро «Орехово», автобусная остановка «Универсам» приблизительно в 50-120 м;
- транспортную достижимость можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд от ул. Домодедовская;
- здание площадью 259,7 кв.м. расположено на второй линии, непосредственно за зданием площадью 3886 кв.м.
- ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого назначения;
- конструктивные особенности здания соответствуют данным, указанным в таблицах №№ 1,2.

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 3

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	требуется косметического ремонта
Неудовлетворительное	здание в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	требуется ремонт
Аварийное	здание не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	Требуется капитальный ремонт

Таблица ориентировочных скидок на износ (амортизацию) строений Сборника норм для оценки строений, Том 1 (1982г.)

Таблица 4

№	Состояние строения	% скидки на износ	Основные признаки износа
1.	Отличное	-	Строение не имеет видимых повреждений основных конструктивных элементов как снаружи, так и внутри помещения и ремонта не требует.
2.	Хорошее	0-10	Фундаменты, стены, полы и потолки помещения хорошо сохранились и не нуждаются в ремонте. Требуется незначительный ремонт окон, дверей и печей.
3.	Совершенно удовлетворительное	10-20	Фундаменты и стены строения ремонта не требуют. Кровля местами повреждена и нуждается в ремонте. Все помещения также требуют текущего ремонта.
4.	Удовлетворительное	20-30	Строение требует среднего ремонта внутри и снаружи помещения. В деревянных стенах подгнило 2-3 подоконных венца. В каменных и саманных стенах выкрошились углы и требуют перекладки. Как в деревянных, так и в каменных строениях требуется смена обрешетки, кровли, ремонт пола и потолка.
5.	Неудовлетворительное	30-40	Строение требует капитального ремонта. Подгнили деревянные стулья и все подоконные венцы. В каменных и саманных строениях фундамент дал осадку. Стены имеют трещины. Требуется ремонт фундаментов, стен, обрешетки, кровли, пола и потолка.
6.	Совершенно неудовлетворительное	40-60	Строение покосилось. Деревянные стулья сгнили. Стены требуют замены до половины венцов. В каменных и саманных строениях также требуется ремонт фундаментов, стен, полов, потолков и кровли.
7.	Плохое	60-80	Строение имеет признаки разрушения. Все конструктивные элементы повреждены. Крыша почти упала. В каменных и саманных строениях фундамент и стены полуразрушены и произвести ремонт затруднительно.
8.	Ветхое	80-90	Строение грозит обвалом. Ремонт невозможен.

**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 оцениваемых объектов недвижимости можно охарактеризовать следующим образом:
здания площадью 3886 кв.м. – хорошее
здания площадью 259,7 кв.м. – удовлетворительное**

7.3. Анализ местоположения объекта оценки¹

Объекты оценки расположены по адресам: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12 и Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12, строение 2.

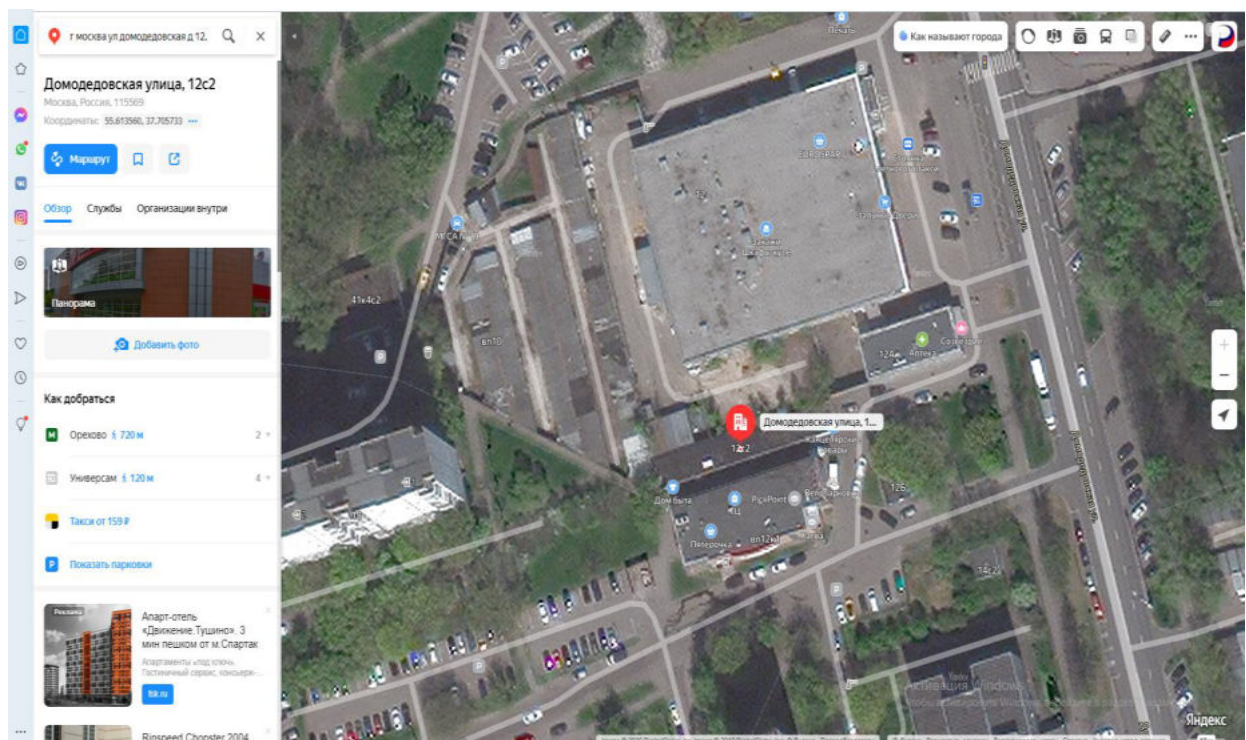
Транспортную достижимость можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд от ул. Домодедовская, ближайшая станция метро «Орехово» (приблизительно 800 м), автобусная остановка «Универсам» расположена в шаговой доступности, ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого назначения.

Схема расположения

Рис.1



Рис. 2



¹<https://ru.wikipedia.org/>, <http://mosopen.ru/>

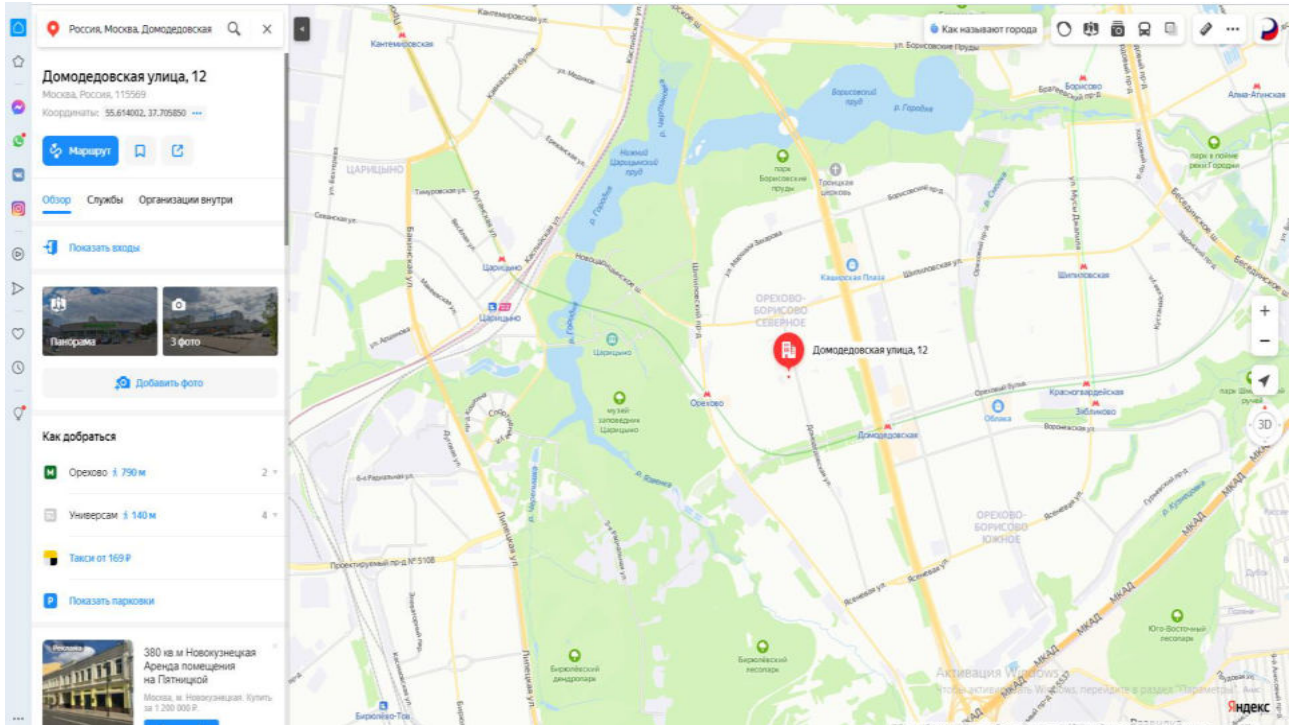
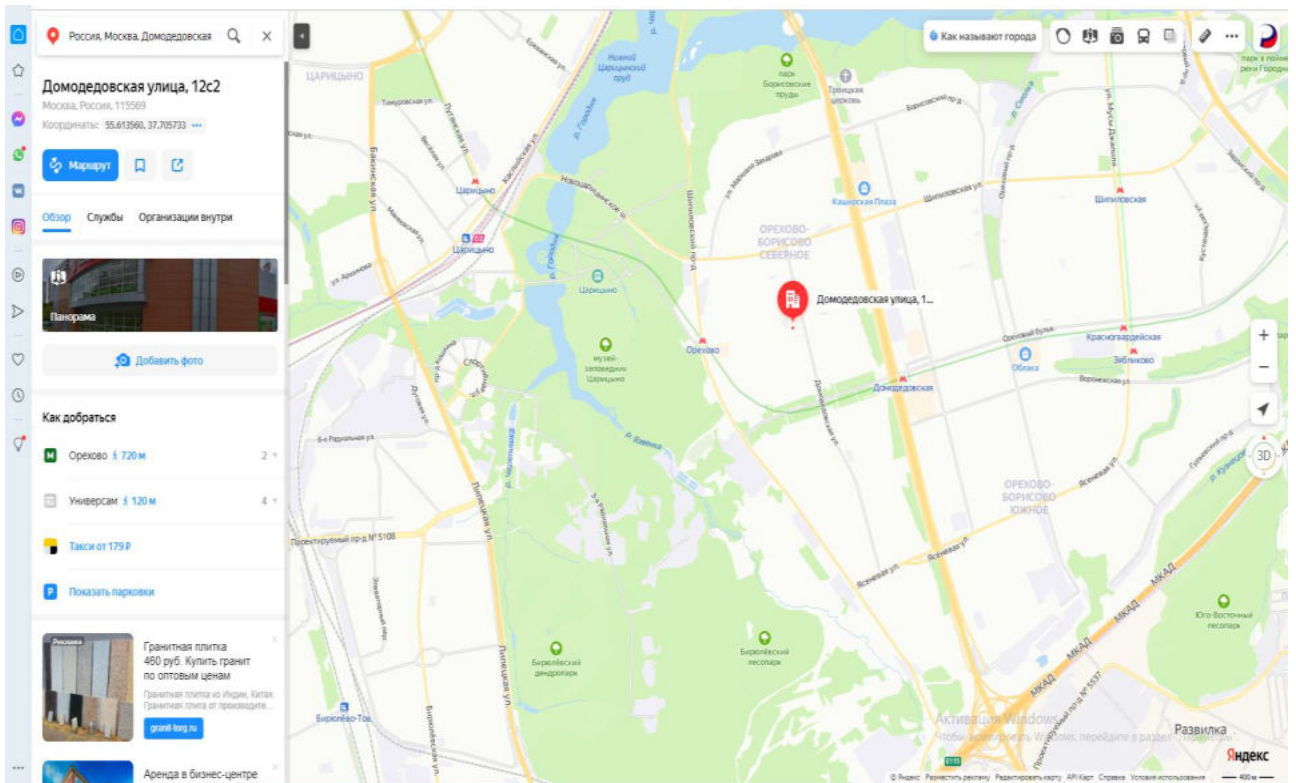


Рис. 4



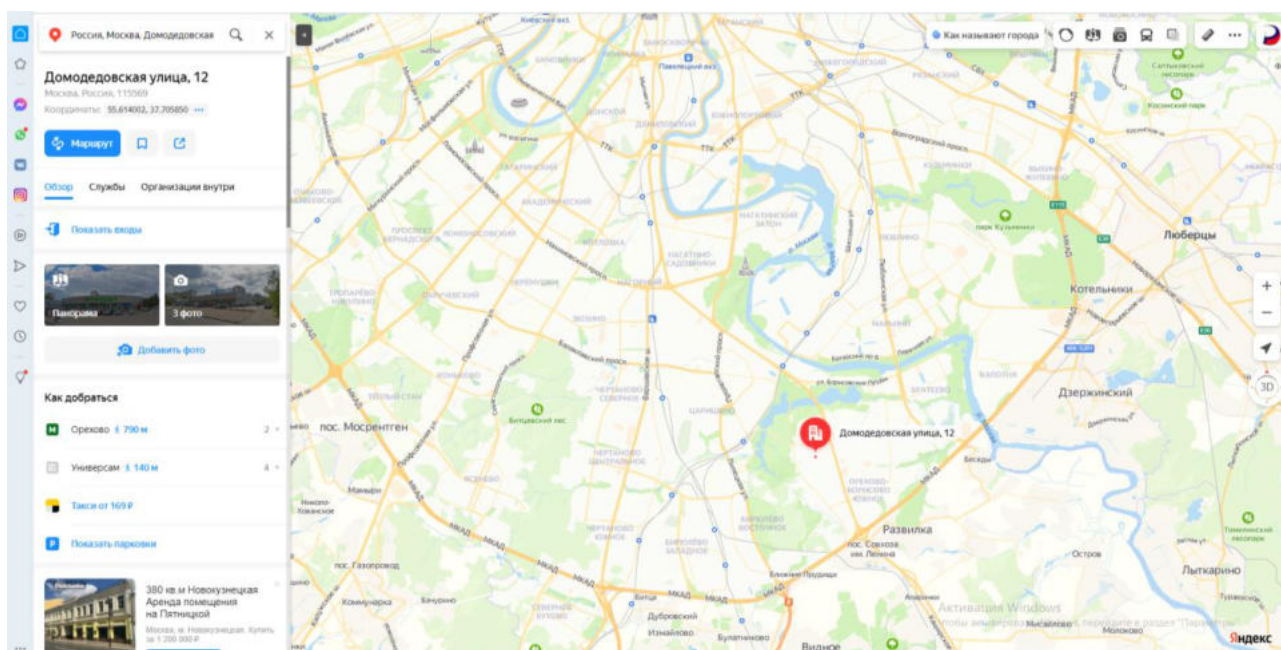
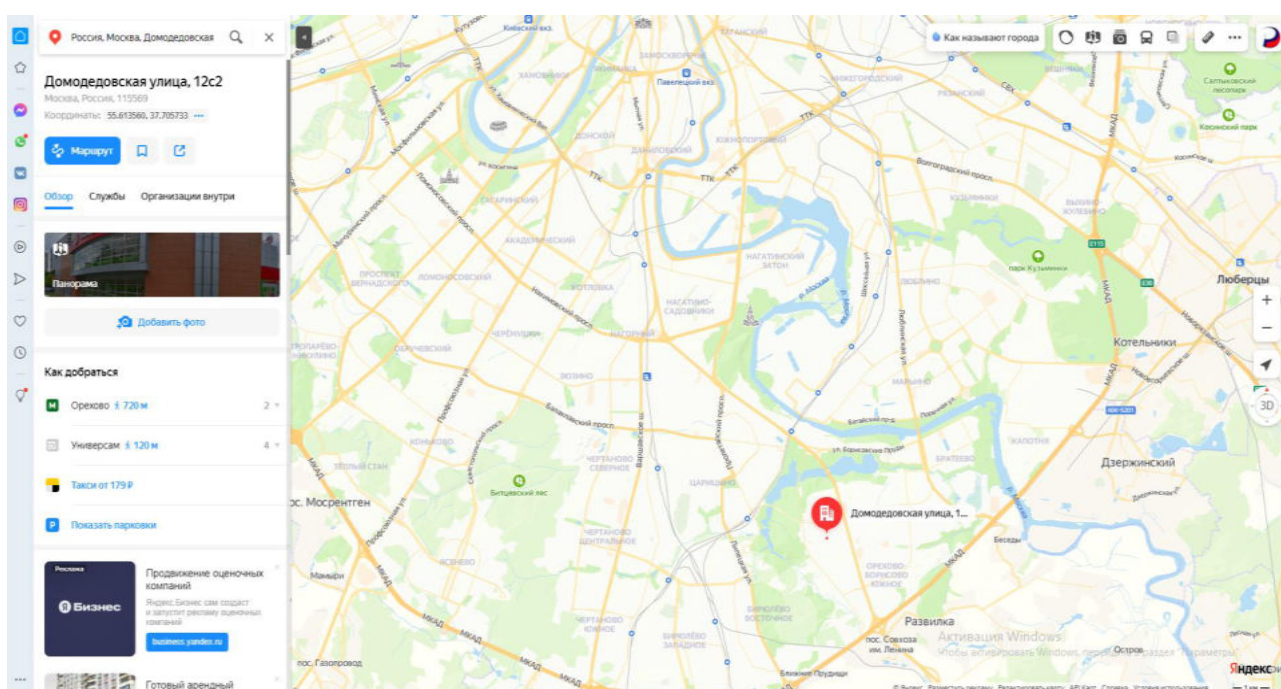


Рис. 6



Район Орехово-Борисово Северное — район, расположенный в Южном административном округе города Москвы, а также соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование.

По данным на 2010 год площадь территории района составляет 767,16 га. Население — 131 577 чел. (2021). Плотность населения — 16 721,9 чел./км², площадь жилого фонда — 1939,6 тыс. м² (2010 год).

В районе (на территории промзоны) расположены два промышленных предприятия:

- "ФЦНИВТ "СНПО «Элерон» — научно-исследовательское, проектно-конструкторское и монтажно-наладочное предприятие по созданию технических средств охраны, систем безопасности и оснащению ими объектов различного назначения.

- Табачная фабрика «Лиггет-Дукат», выпускающая сигареты под брендами Sobranie, Glamour, Sovereign, LD, Дукат, Saint George, Ronson, Тройка, Новость, Русский стиль и др.^[23] На территории района расположены станция метро «Орехово» - на Шипиловском проезде и станция метро «Домодедовская» - на пересечении Орехового бульвара с Каширским шоссе и улицей Генерала Белова

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%.

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

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.

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 расчёте 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.

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

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%).

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.

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

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

«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

Предложение. Новое предложение качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках по итогам I полугодия 2023 г. составило 46,3 тыс. кв. м (GLA) за счет открытия трех торговых центров, что почти в два раза больше объема ввода за аналогичный период прошлого года. По оценкам аналитиков компании Nikoliers, за I полугодие текущего года ввелось порядка 17,2% от ожидаемого объема площадей, тогда как за следующие шесть месяцев планируется открытие еще порядка 20 качественных торговых объектов, суммарной арендопригодной площадью 222,9 тыс. кв. м. Средняя площадь новых торговых объектов в 2023 г. составляет 11,7 тыс. кв. м. По аналогии с прошлым годом сохраняется тренд на реализацию торговых центров небольшого размера форматов «районный» и «окружной». Наиболее представленным девелопером в текущем году остается ADG Group – порядка 10 объектов из заявленных к вводу будут реализованы этим застройщиком.

Структура нового предложения становится все более разнообразной: помимо классических торговых центров с развлекательной составляющей на рынок вводятся торговые галереи в составе других сегментов недвижимости. Например, ТЦ «Сиеста» в составе жилого комплекса «Испанские кварталы», который принял первых посетителей уже в I квартале 2023 г., или торговая галерея в составе ТПУ «Селигерская», открытие которой ожидается в 2024 г. Если в 2023 г. доля классических торговых центров в объеме ожидаемого ввода составляет 67,2%, то в 2024 г. можно увидеть снижение данной доли до 54,7%, в то время как процент торговых площадей в составе ТПУ вырастет почти в 2,5 раза и достигнет отметки в 34,8%.

По оценкам, в 2023 г. будет открыто три торговые галереи в составе ТПУ, а в следующем году только две, но большей площадью.

Обеспеченность торговыми площадями внутри Москвы также претерпевает определенные изменения. Учитывая прогнозируемый ввод жилья в административных округах Москвы по выпущенным проектным декларациям, ожидается, что с 2023 по 2024 г. столица пополнится 12,3 млн кв. м жилья, что приведет к увеличению населения в отдельных административных округах города. Как результат, основные изменения коснутся СЗАО и САО, где на фоне роста объемов жилья и сокращения объема ввода новых ТЦ будет сокращаться и обеспеченность. Напротив, в 2024 г. за счет ввода новых торговых комплексов существенно вырастет обеспеченность торговыми площадями в ЦАО (+123,2 ед.) и ЗАО (+117,6 ед.).

Спрос. После ухода ряда иностранных ритейлеров оставшиеся на рынке российские и зарубежные бренды проводят политику активного развития. Так, Melon Fashion Group анонсировал открытие более 200 магазинов за предстоящий год. Gloria Jeans рассчитывает увеличить количество магазинов на 130 точек. Noun планирует открыть 25 своих и 10 партнерских магазинов в 2023 г., а в 2024 г. удвоить этот показатель. Akhmadullina Dreams намеревается укрепить свои позиции в регионах, а «Улыбка радуги» — расширить присутствие в городах-миллионниках. Турецкий бренд Koton, в свою очередь, хочет увеличить количество своих магазинов в России с 49 до 150 за следующие пять лет.

Помимо количественной экспансии наблюдается рост занимаемых площадей; нередки случаи, когда в рамках одного торгового объекта ритейлер переезжает в более крупные помещения. Например, Lime, который ранее располагался в среднем на площадках около 300–500 кв. м, стал занимать помещения 1 800–2 500 кв. м, а мультибрендовый бутик Familia, располагавшийся в среднем на площадках 1400 кв. м, сейчас готов рассматривать площади 2 000–2 500 кв. м и выше.

Все больше в Россию выходят новые международные ритейлеры: за первые шесть месяцев 2023 г. российский рынок пополнился 16 брендами. Для сравнения: за весь 2022 г. на рынок вышло только 10 новых брендов. Несмотря на широкую географию происхождения открываемых брендов, их категории становятся менее разнообразными.

⁵ — Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/f10/5pfna0bmwdenu577333kxj93hupfwl13.pdf>

Так, 12 из 16 брендов относятся к категории «Одежда и обувь», три бренда приходятся на категорию «Товары для дома» и один — на «Товары для спорта».

Что касается первых открытий российских брендов, одним из наиболее ярких и обсуждаемых открытий стал дебют российского бренда Yollo в ТЦ «Афимолл» — на месте, ранее арендовавшемся H&M.

Посещаемость. В мае показатель посещаемости столичных торговых центров продемонстрировал положительную динамику и по отношению к аналогичному периоду прошлого года вырос на 2%, что может характеризоваться как постепенное восстановление интереса покупателей, однако показатели посещаемости 2021 г. пока не достигнуты — отставание в мае составляет порядка 13–15%.

На фоне постепенной стабилизации экономической ситуации с начала текущего года, аналитики ожидают, что посещаемость в торговых центрах будет расти по мере заполнения ТЦ новыми арендаторами. Также положительный эффект оказывают многочисленные развлекательные мероприятия, которые собственники торговых центров стали проводить регулярнее.

Вакантность. Уровень вакантности в торговых центрах Москвы по итогам I полугодия 2023 г. пошел на спад. Показатель сократился на 2,1 п.п. по отношению к предыдущему кварталу. Можно говорить о том, что рынок ритейла преодолел самый тяжелый период для собственников торговых центров и арендаторов. Снижение вакансий обеспечено массовыми открытиями магазинов ритейлера Daher Group (DUB, ECRU, Vilet, MAAG) и активной экспансией отечественных брендов.

Объем площадей, занимаемых ритейлерами, приостановившими свою деятельность, в региональных и суперрегиональных проектах Москвы, сократился до 2,2% от общего GLA по отношению к IV кварталу 2022 г. (-3,6 п.п.). В текущем году ожидается, что вакансия продолжит снижаться за счет расширения отечественных брендов на российском рынке, а также реализации планов иностранных ритейлеров о выходе на российский рынок.

Тенденции и прогнозы.

Универмаги и мультибренды. Многие ритейлеры, объявившие об уходе с российского рынка, все же хотели сохранить свое присутствие в России. Однако, ввиду отсутствия возможности продолжить работу открыто, известные бренды стали появляться на прилавках уже новых магазинов. Универмаги и мультибрендовые пространства не только позволяют оставаться на рынке некоторым иностранным брендам, но и способствуют развитию начинающих российских брендов. Так, запускается мультибрендовый проект «Ремарк» с западными марками одежды. Первый магазин уже открыл свои двери для посетителей в «Outlet Village Белая Дача», также ожидается запуск еще двух офлайн-точек продаж и онлайн-магазина. Стоит отметить активное развитие «Стокманна» (компания намеревается открыть 20 магазинов до конца 2023 г.) и Slava Concept (анонсировал открытие 20 бутиков до конца 2024 г.). Вместе с тем событием этого лета станет долгожданное открытие премиального магазина fashion-товаров «Слепая курица» на втором этаже ТЦ «Афимолл».

Продвижение новых брендов. Продолжается ротация ушедших из России иностранных брендов. Наиболее привлекательные лоты были заняты крупнейшими российскими ритейлерами и мультибрендовыми пространствами. По оценкам, в ближайший год как уже существующие на рынке, так и новые игроки будут фокусироваться на работе над продвижением своих брендов и расширением лояльной целевой аудитории, потерявшей возможность закрывать свою потребность в шопинге в магазинах ушедших брендов.

Вакантность пошла на спад. После длительного периода неопределённости, когда уровень вакантности в крупнейших ключевых торговых центрах столицы мог доходить до отметки в 25-30%, ситуация стабилизировалась. Во многих торговых центрах вакансия снизилась за счет выхода новых ритейлеров на места ушедших брендов. По оценкам, во второй половине 2023 г. вакантность продолжит снижаться.

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Методология оценки

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

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

10.2. Вид определяемой стоимости

В соответствии с Дополнительным соглашением № 8 от 14 июля 2023 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, вид определяемой стоимости – справедливая (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.).

10.3. Состав и качество оцениваемых прав

Объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»:

- нежилое здание площадью 3886 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12 (кадастровый номер 77:05:0011002:1116);
- нежилое здание площадью 259,7 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12, строение 2 (кадастровый номер 77:05:0011002:1119).

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.

Согласно представленным документам и данным заказчика в отношении объекта оценки - нежилого здания площадью 3886 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12 (кадастровый номер 77:05:0011002:1116) установлено ограничение прав и обременение: доверительное управление, аренда.

В отношении объекта оценки - нежилого здания площадью 259,7 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2 (кадастровый номер 77:05:0011002:1119) установлено ограничение прав и обременение: 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 неизменном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Обоснованным отказом от использования затратного подхода к оценке может быть следующее. Применение затратного подхода обусловлено наличием открытой информации рынка о величине затрат на строительство объектов недвижимости. По данным анализа рынка затраты на строительство объектов коммерческой недвижимости складываются из нескольких частей: стоимость земельного участка, расчеты с городом, проектные работы, подготовка участка к строительным работам, сами строительно-монтажные работы, подведение сетей и прочие расходы — на продажу/сдачу в аренду, маркетинг объектов, страхование и т. д. В распоряжении оценщика отсутствует достоверная информация о

величине входных затрат на приобретение прав на земельный участок и расчеты с городом, разработку проекта, его согласование и подготовку к строительству, в том числе разборку и снос зданий, вынос коммуникаций из пятна застройки, временные здания и сооружения, защиту тоннелей метро и т. д. Также в себестоимость строительства закладываются расходы застройщика на получение согласований и разрешений муниципальных ведомств. Информация о реальной величине таких затрат имеет закрытый характер. В данном случае, для целей настоящего Отчета Оценщиком было принято решение отказаться от использования затратного подхода при определении справедливой стоимости объекта оценки.

10.5. Рыночный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночный подход к оценке справедливой стоимости включает следующие этапы:

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

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

Общепринятыми элементами сравнения являются:

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

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

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

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки был произведен анализ рынка коммерческой недвижимости. В данном случае в связи с недостаточным количеством наблюдаемых исходных данных по произведенным сделкам купли-продажи, оценка

проводилась на основе данных по предложениям. Для анализа была использована информация, опубликованная в сети Интернет. При расчете стоимости в рамках сравнительного подхода было отобрано 5 исходных данных, характеристики которых в наибольшей степени совпадают с характеристиками объекта оценки. Использование большего количества исходных данных не повлияет на итоговый результат стоимости объекта оценки. Краткая характеристика выбранных исходных данных представлена в следующей таблице.

Краткая характеристика наблюдаемых исходных данных представлена в следующей таблице*.

Таблица 5

Параметры для оценки	Оцениваемый объект	Наблюдаемые исходные данные № 1	Наблюдаемые исходные данные № 2	Наблюдаемые исходные данные № 3	Наблюдаемые исходные данные № 4	Наблюдаемые исходные данные № 5
1	2	3	4	5	6	7
<i>Характеристики объекта оценки и аналогов</i>						
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объекта	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения
Год постройки	1974. Ремонт производился	1952. Ремонт производился	1988. Ремонт производился	Нет данных	2014	2006
Местоположение	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12	г. Москва, ул. Веселая, д. 2	г. Москва, ул. Днепропетровская, д. 16А	г. Москва, ул. Нагорная, д. 29, к. 4, с. 1	г. Москва, ул. Перерва, д. 32	г. Москва, ул. Генерала Белова, д. 23А
Особенности местоположение	Ст. метро «Орехово» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка «Универсам» в 50 м. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Царицыно» - приблизительно 190 м. (2 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Пражская» - приблизительно 1,6 км. (5 мин. транспортом) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Нагорная» - приблизительно 500 м (7 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Марьино» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Первая линия второстепенной дороги.	Ст. метро «Домодедовская» - приблизительно 620 м. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.
Состояние подъездных путей	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Стихийная
Уровень развития инфраструктуры района	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Этажность	2этажное	1этажное	1этажное	3этажное	3этажное с подвалом	2этажное

Наличие коммуникаций	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение
Класс отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Дизайнерский ремонт
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – блочные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Нормальное (рабочее)	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь	3886	3 897	1 004	530	3 796	592,6
Условия финансирования						
Форма оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Вид оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	Аренда, доверительное управление	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Цена, руб.		720 000 000	165 000 000	130 000 000	480 000 000	150 000 000

<i>Условия сделки</i>						
Вид цены (сделка/ предложение)		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Дата действия цены		Август 2023 года	Август 2023 года	Август 2023 года	Август 2023 года	Август 2023 года
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	без НДС	с НДС	без НДС	с НДС
Источник:		https://www.cian.ru/sale/commercial/289369840/ тел. +79652188713	https://www.cian.ru/sale/commercial/288942170/ тел. 89660625563	https://www.cian.ru/sale/commercial/278046958/ тел. +79852148083	https://www.cian.ru/sale/commercial/282904578/ тел. +79175913257	https://www.cian.ru/sale/commercial/283403263/ тел. +79167246437

*Копии распечаток страниц из сети Интернет, подтверждающие информацию об исходных данных, представлены в приложении к настоящему Отчету

Краткая характеристика наблюдаемых исходных данных представлена в следующей таблице*.

Таблица 6

Параметры для оценки	Оцениваемый объект	Наблюдаемые исходные данные № 1	Наблюдаемые исходные данные № 2	Наблюдаемые исходные данные № 3	Наблюдаемые исходные данные № 4	Наблюдаемые исходные данные № 5
1	2	3	4	5	6	7
<i>Характеристики объекта оценки и аналогов</i>						
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объекта	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание торгового назначения
Год постройки	1975. Ремонт производился	1956. Ремонт производился.	1949. Ремонт производился.	1974. Ремонт производился	1917. Ремонт производился	1950. Ремонт производился
Местоположение	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2	г. Москва, ул. Чистова, д. 11А, с 2.	г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 37, с 2.	г. Москва, ул. Криворожская, д. 23, к 3	г. Москва, ул. Летняя, д. 10/1	г. Москва, Каширское шоссе, д. 66, к. 2
Особенности местоположение	Ст. метро «Орехово» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Здание расположено на второй линии домов, за нежилым зданием торгового назначения	Ст. метро «Волжская» - приблизительно 1,1 км (14 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Внутри квартала.	Ст. метро «Академическая» - приблизительно 1,1 км (14 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной второстепенной автодороги.	Ст. метро «Нагорная» - приблизительно 600 м (8 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Внутри квартала.	Ст. метро «Волжская» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Каширская» - приблизительно 1,6 км. (20 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной магистрали
Состояние подъездных путей	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Уровень развития инфраструктуры района	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Этажность	1этажное	3хэтажное с подвалом	2хэтажное	2хэтажное с подвалом	2хэтажное	3хэтажное

Наличие коммуникаций	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение
Класс отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт, простая	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
	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	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Удовлетворительное	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Удовлетворительное	Отличное
Общая площадь	259,7	628,7	463,3	1 212	584,4	994
Условия финансирования						
Форма оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Вид оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	доверительное управление	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Цена, руб.		74 900 000	89 000 000	180 000 000	78 000 000	229 000 000

<i>Условия сделки</i>						
Вид цены (сделка/ предложение)		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Дата действия цены		Август 2023 года	Август 2023 года	Август 2023 года	Август 2023 года	Август 2023 года
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Источник:		https://www.cian.ru/sale/commercial/269481594/ тел. 89652256796	https://www.cian.ru/sale/commercial/276849436/ тел. 89163899193	https://www.cian.ru/sale/commercial/288943174/ тел. 89096938025	https://www.cian.ru/sale/commercial/290760640/ тел. 89689324544	https://www.cian.ru/sale/commercial/288943210/ / тел. 89096938025

*Копии распечаток страниц из сети Интернет, подтверждающие информацию об исходных данных, представлены 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, этажность, техническое состояние, уровень отделки, на красные линии, масштаб. При внесении корректировок за единицу сравнения была принята величина стоимости 1 кв.м. наблюдаемых исходных данных. Ниже представлено объяснение примененных корректировок. По остальным перечисленным признакам, по которым имеют место различия в наблюдаемых исходных данных и объекте оценки, при проведении анализа рынка разницы в стоимости обнаружено не было. Также следует отметить, что в рамках соблюдения принципа однозначности во избежание неоднозначного толкования информации, приведенной в настоящем Отчете пользователем Отчета, Оценщиком не вводились корректировки в стоимость наблюдаемых исходных данных по признакам, информация по которым отсутствует.

Обоснование корректировок

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

2. Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон, с разной удаленностью от станций метро, остановок общественного транспорта, имеющих близость или удаленность от крупных автомагистралей или других объектов, снижающих или увеличивающих коммерческую привлекательность сопоставимых объектов. Поправка принята на основании информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 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/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 поправки 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/comev23/location_for_Moscow_2023).

Таблица 7

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)

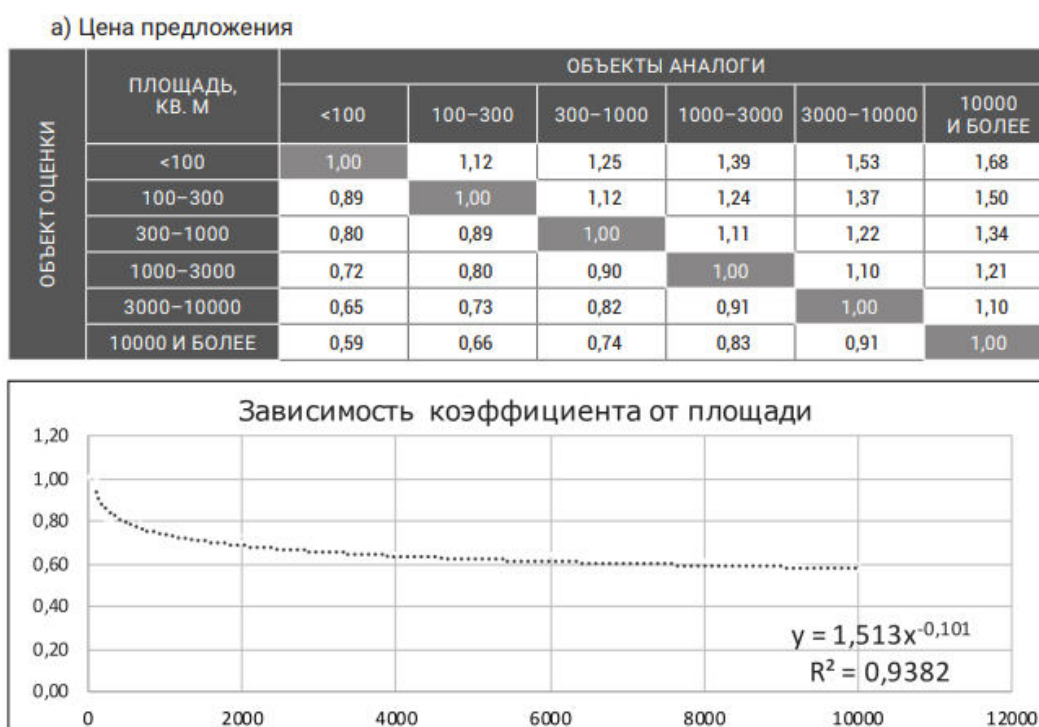
4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как на дату оценки информация по исходным данным актуальна, поправка не применялась.

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 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 8



7. Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам исходных данных, отличающихся от объекта оценки степенью износа, годом постройки и пр. Корректировка на техническое состояние рассчитывается согласно Правилам оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, Сборнику норм для оценки строений, Том 1, разработанному Управлением государственного страхования по МО, исходя из скидок на износ для объектов.

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,06	1,24

10. 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 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. (<https://cepes-invest.com/handbook/comev23/repair-quality-class-2023>).

Таблица 10

Класс качества	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Премиум	1.60	2.00	1.80
Евро	1.40	1.60	1.50
Эконом	1.20	1.35	1.27
White box (предчистовая отделка)	1.15	1.30	1.23
Без отделки	1.00	1.00	1.00

Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью исходных данных за 1 кв. м после применения последовательных корректировок. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью исходных данных за 1 кв. м после применения последовательных корректировок.

Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» – тел. +7 (495) 505-43-79 (www.stroy-sos.ru)	Компания «РемКОЗ» – тел. +7 (495) 506-16-70 (www.remkvar.ru)	Компания "Remf" - тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	Компания "Строй-Комфорт" - тел.+7 (495) 782-34-78 (www.s-komf.ru)	Компания "ГСП ЭлитСтрой" - тел. +7 (495) 226-6226 (gostremont.ru)	Компания "Живой дом" - тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Среднее значение стоимости 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

Таблица 12

Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

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
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

11. 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.

12. 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 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>).

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,26	1,10	1,42
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,15

13. Поправка на красные линии для коммерческой недвижимости. 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. 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 14

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,23	1,12	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,07	1,03	1,10

Таблица корректировок

Таблица 15

Расчет здания площадью 3886 кв.м.

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные № 1	Наблюдаемые исходные данные № 2	Наблюдаемые исходные данные № 3	Наблюдаемые исходные данные № 4	Наблюдаемые исходные данные № 5
Стоимость объекта, руб	720 000 000	165 000 000	130 000 000	480 000 000	150 000 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	600 000 000	165 000 000	108 333 333	480 000 000	125 000 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	153 965	164 343	204 403	126 449	210 935
Поправка на уторгование	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	138 569	147 909	183 963	113 804	189 842
Поправка на местоположение	1,021	1,010	0,868	1,096	1,010
Скорректированная цена	141 479	149 388	159 680	124 729	191 740
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	141 479	149 388	159 680	124 729	191 740
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	141 479	149 388	159 680	124 729	191 740
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	141 479	149 388	159 680	124 729	191 740
Поправка на удаленность станции метро	0,947	1,161	0,947	1,000	0,947
Скорректированная стоимость	133 981	173 439	151 217	124 729	181 578
Поправка на техническое состояние	1,000	1,100	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	133 981	190 783	151 217	124 729	181 578
Поправка на расположение помещения в здании	0,952	0,952	1,000	1,050	1,000
Скорректированная стоимость	127 550	181 625	151 217	130 965	181 578
Поправка на класс качества/уровень отделки	1,000	1,000	1,000	1,000	0,847

Скорректированная цена	127 550	181 625	151 217	130 965	153 797
Поправка на красные линии	1,000	1,000	1,000	0,935	1,000
Скорректированная цена	127 550	181 625	151 217	122 452	153 797
Поправка на масштаб	1,000	0,820	0,820	1,000	0,820
Скорректированная цена	127 550	148 933	123 998	122 452	126 114
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	127 550	148 933	123 998	122 452	126 114
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	127 550	148 933	123 998	122 452	126 114
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	127 550	148 933	123 998	122 452	126 114
Поправка на наличие парковки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,100
Скорректированная цена	127 550	148 933	123 998	122 452	138 725
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	132 332				
Стоимость объекта общей площадью 3886 кв.м.	514 242 152				

***рыночная стоимость нежилого здания площадью 3886 кв.м.,
расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица
Домодедовская, дом 12 (кадастровый номер 77:05:0011002:1116), рассчитанная сравнительным подходом,
без учета НДС составляет:***

***514 242 152 рубля
(Пятьсот четырнадцать миллионов двести сорок две тысячи сто пятьдесят два рубля)***

Таблица корректировок

Таблица 16

Расчет здания площадью 259,7 кв.м.

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные № 1	Наблюдаемые исходные данные № 2	Наблюдаемые исходные данные № 3	Наблюдаемые исходные данные № 4	Наблюдаемые исходные данные № 5
Стоимость объекта, руб	74 900 000	89 000 000	180 000 000	78 000 000	229 000 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	74 900 000	74 166 667	150 000 000	65 000 000	190 833 333
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	119 135	160 083	123 762	111 225	191 985
Поправка на уторгование	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	107 222	144 075	111 386	100 103	172 787
Поправка на местоположение	1,078	0,843	0,868	1,066	1,054
Скорректированная цена	115 585	121 455	96 683	106 710	182 117
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	115 585	121 455	96 683	106 710	182 117
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	115 585	121 455	96 683	106 710	182 117
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	115 585	121 455	96 683	106 710	182 117
Поправка на удаленность станции метро	1,000	1,000	1,000	1,000	1,125
Скорректированная стоимость	115 585	121 455	96 683	106 710	204 882
Поправка на этажность	1,050	1,000	1,050	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	121 364	121 455	101 517	106 710	204 882
Поправка на красные линии	0,935	0,935	0,935	0,935	0,813
Скорректированная стоимость	113 475	113 560	94 918	99 774	166 569
Поправка на класс качества/уровень отделки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Скорректированная цена	113 475	113 560	94 918	99 774	166 569
Поправка на техническое состояние	0,900	0,900	0,900	1,000	0,700
Скорректированная цена	102 128	102 204	85 426	99 774	116 598
Поправка на масштаб	1,120	1,120	1,240	1,120	1,120
Скорректированная цена	114 383	114 468	105 928	111 747	130 590
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	114 383	114 468	105 928	111 747	130 590
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	114 383	114 468	105 928	111 747	130 590
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	114 383	114 468	105 928	111 747	130 590
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	115 423				
Стоимость объекта общей площадью 259,7 кв.м.	29 975 353				

***рыночная стоимость нежилого здания площадью 259,7 кв.м.,
расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12, строение 2 (кадастровый номер 77:05:0011002:1119), рассчитанная сравнительным подходом, без учета НДС составляет:***

29 975 353 рубля

(Двадцать девять миллионов девятьсот семьдесят пять тысяч триста пятьдесят три рубля)

10.6. Доходный подход.

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

- *методы оценки по приведенной стоимости.* Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой, с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:
 - оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива.
 - ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
 - временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).
 - цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
 - другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.
- *модели оценки опциона;*
- *метод дисконтированных денежных потоков.*

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

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

- 1) объект оценки в течение прогнозного срока использования потенциально приносит равномерные доходы, кроме того, не нуждается в срочной реконструкции;
- 2) невозможно спрогнозировать доходы за ряд прогнозных периодов от предполагаемого будущего использования ввиду отсутствия ретроспективных данных и сложности учета будущих изменений конъюнктуры рынка;
- 3) невозможно рассчитать влияние на стоимость рисков бизнеса, определяемых стилем (характером) управления, в том числе принимаемых управленческих решений.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации производится по формуле:

$$Ст. = Чод / Кк, \quad (2)$$

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

Кк – коэффициент капитализации.

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

Анализ доходов и расходов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$K_{\text{корид.}} = S_{\text{общ.}} / S_{\text{арендопригодн.}} \quad (3)$$

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

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

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

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

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

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

Таблица 17

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

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

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

Коэффициент капитализации – ставка, переводящая будущие потоки доходов в стоимость объекта оценки.

Величина коэффициента капитализации определена по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС Справочник: оценка и экспертиза,
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 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 - для коммерческой недвижимости, и составляет 9,5%.

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

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

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

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

Основные сопоставимые характеристики оцениваемого объекта и исходных данных*

Таблица 18

Характеристики	Объект оценки	Исходные данные № 1	Исходные данные № 2	Исходные данные № 3	Исходные данные № 4	Исходные данные № 5
Функциональное назначение	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Тип объекта	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения
Памятник архитектуры	-	-	-	-	-	-
Год постройки	1974. Ремонт производился.	1998. Ремонт производился.	1996. Ремонт производился	2013.	1975. Ремонт производился	1961. Ремонт производился
Общая площадь, м ²	3886	61,2	197,4	364	100	178
Этажность	2хэтажное (1,2 этажи)	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом и цокольном этажах нежилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания
Местоположение	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12	г. Москва, ул. Братиславская, д. 15, к. 1	г. Москва, ул. Люблинская, д. 171	г. Москва, ул. б-я Радиальная, д. 5, к 4	г. Москва, ул. Краснодарская, д. 51, к 2	г. Москва, Каширское шоссе, д. 48, к 1
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Орехово» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Братиславская» - приблизительно 500 м. (7 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи второстепенной дороги.	Ст. метро «Марьино» - приблизительно 300 м. (5 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи крупной магистрали.	Ст. метро «Царицыно» - приблизительно 1,5 км. (20 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи второстепенной дороги.	Ст. метро «Люблино» - приблизительно 150 км. (2 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи второстепенной дороги.	Ст. метро «Каширская» - приблизительно 1,5 м. (20 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной магистрали.
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный

Стены	Кирпичные	Кирпичные	Панельные	Монолитные	Панельные	Кирпичные
Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (холл./гор.) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей Магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется
Состояние объекта	Хорошее	Нормальное (рабочее)	Хорошее	Нормальное (рабочее)	Хорошее	Хорошее
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		150 000	380 000	547 200	230 000	356 401
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	без НДС	без НДС	без НДС	без НДС
Коммунальные и эксплуатационные расходы		Включены	Не включены	Не включены	Включены	Не включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Август 2023 года	Август 2023 года	Август 2023 года	Август 2023 года	Август 2023 года
Источник получения информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/288799361/ +79660976176	https://www.cian.ru/rent/commercial/288706396/ +79858612096	https://www.cian.ru/rent/commercial/290141645/ +79166030204	https://www.cian.ru/rent/commercial/288978888/ +79651107204	https://www.cian.ru/rent/commercial/289752343/ +79645542410

Основные сопоставимые характеристики оцениваемого объекта и исходных данных*

Таблица 19

Характеристики	Объект оценки	Исходные данные № 3	Исходные данные № 4	Исходные данные № 5	Исходные данные № 4	Исходные данные № 5
Функциональное назначение	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Тип объекта	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения
Памятник архитектуры	-	-	-	-	-	-
Год постройки	1975. Ремонт производился.	1998. Ремонт производился.	2013.	1952. Ремонт производился	1983. Ремонт производился.	1999. Ремонт производился.
Общая площадь, м ²	259,7	61,2	364	50	15	85
Этажность	1-этажное	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещения на первом этаже нежилого здания	Помещение на втором этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания
Местоположение	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2	г. Москва, ул. Братиславская, д. 15, к. 1	г. Москва, ул. б/я Радиальная, д. 5, к 4	г. Москва, ул. Веселая, д. 2	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 28	г. Москва, ул. Братиславская, д. 20
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Орехово» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Здание расположено на второй линии домов, за нежилым зданием торгового назначения	Ст. метро «Братиславская» - приблизительно 500 м. (7 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи второстепенной дороги.	Ст. метро «Царицыно» - приблизительно 1,5 км. (20 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи второстепенной дороги.	Ст. метро «Царицыно» - приблизительно 190 м. (2 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Домодедовская» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Братиславская» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи второстепенной дороги.
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Кирпичные	Кирпичные	Монолитные	Кирпичные	Монолитные	Кирпичные

Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (холл./гор.) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется - - имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется
Состояние объекта	Удовлетворительное	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Хорошее	Хорошее	Нормальное (рабочее)
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		150 000	547 200	150 000	36 000	170 000
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	без НДС	без НДС	с НДС	без НДС
Коммунальные и эксплуатационные расходы		Включены	Не включены	Включены	Не включены	Включены эксплуатационные расходы
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Август 2023 года	Август 2023 года	Август 2023 года	Август 2023 года	Август 2023 года
Источник получения информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/288799361/ +79660976176	https://www.cian.ru/rent/commercial/290141645/ +79166030204	https://www.cian.ru/rent/commercial/279229100/ +79623644813	https://www.cian.ru/rent/commercial/281243085/ +79645643173	https://www.cian.ru/rent/commercial/289481776/ +79660516673

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

Корректировка исходных данных.

Обоснование корректировок

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

2. Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон, с разной удаленностью от станций метро, остановок общественного транспорта, имеющих близость или удаленность от крупных автомагистралей или других объектов, снижающих или увеличивающих коммерческую привлекательность сопоставимых объектов. Поправка принята на основании информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 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/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/comev23/location_for_Moscow_2023).

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

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

4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как информация по исходным данным актуальна на дату оценки, поправка не применялась.

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

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

7. Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся от объекта оценки степенью износа, годом постройки и прочее. Корректировка на техническое состояние рассчитывается согласно Правилам оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, Сборника норм для оценки строений, Том 1, разработанному Управлением государственного страхования по МО, исходя из скидок на износ объекта оценки и наблюдаемых исходных данных.

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

9. Поправка на уровень отделки. Применяется к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся уровнем и классом качества выполненной отделки помещений. Поправка рассчитывается исходя из среднерыночных цен на проведение отделочных работ и класса ремонта. Поправка на класс качества 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. (<https://cepes-invest.com/handbook/comev23/repair-quality-class-2023>).

Класс качества ремонта			
Класс качества	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Премиум	1.60	2.00	1.80
Евро	1.40	1.60	1.50
Эконом	1.20	1.35	1.27
White box (предчистовая отделка)	1.15	1.30	1.23
Без отделки	1.00	1.00	1.00

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

11. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. 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 22

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,26	1,10	1,42
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,15

12. Поправка на красные линии для коммерческой недвижимости. 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. 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>).

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,23	1,12	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,07	1,03	1,10

13. 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 14%. Для аналогов, включающих в стоимость аренды величину эксплуатационных расходов, принята поправка в размере 3%, 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>).

Расчет стоимости

Таблица 24

Расчет стоимости для здания площадью 3886 кв.м.

Наименование корректировок	Исходные данные 1	Исходные данные 2	Исходные данные 3	Исходные данные 4	Исходные данные 5
Стоимость объекта, руб	150 000	380 000	547 200	230 000	356 401
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	125 000	380 000	547 200	230 000	356 401
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	2 042	2 028	1 503	2 300	2 002
Поправка на уторгование	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена	1 940	1 927	1 428	2 185	1 902
Поправка на местоположение	1,066	1,096	1,021	1,049	0,985
Скорректированная цена	2 068	2 112	1 458	2 292	1 873
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 068	2 112	1 458	2 292	1 873
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 068	2 112	1 458	2 292	1 873
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 068	2 112	1 458	2 292	1 873
Поправка на удаленность станции метро	0,947	0,947	1,161	0,900	1,125
Скорректированная стоимость	1 958	2 000	1 693	2 063	2 107
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,060	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 958	2 120	1 693	2 063	2 107
Поправка на техническое состояние	1,100	1,000	1,100	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	2 154	2 120	1 862	2 063	2 107
Поправка на класс качества	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	2 154	2 120	1 862	2 063	2 107

Поправка на красные линии	0,935	0,813	0,935	0,935	0,813
Скорректированная цена	2 014	1 724	1 741	1 929	1 713
Поправка на масштаб	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 014	1 724	1 741	1 929	1 713
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 014	1 724	1 741	1 929	1 713
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 014	1 724	1 741	1 929	1 713
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 014	1 724	1 741	1 929	1 713
Поправка на величину операционных расходов	0,860	1,000	1,000	0,860	1,000
Скорректированная цена	1 732	1 724	1 741	1 659	1 713
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	1 714				
Стоимость аренды 1 кв.м. в год	20 568				

Расчет стоимости

Таблица 25

Расчет стоимости для здания площадью 259,7 кв.м.

Наименование корректировок	Исходные данные 1	Исходные данные 2	Исходные данные 3	Исходные данные 4	Исходные данные 5
Стоимость объекта, руб	150 000	547 200	150 000	36 000	170 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	125 000	547 200	150 000	30 000	170 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	2 042	1 503	3 000	2 000	2 000
Поправка на уторгование	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена	1 940	1 428	2 850	1 900	1 900
Поправка на местоположение	1,066	1,021	1,021	1,010	1,066
Скорректированная цена	2 068	1 458	2 910	1 919	2 025
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 068	1 458	2 910	1 919	2 025
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 068	1 458	2 910	1 919	2 025
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 068	1 458	2 910	1 919	2 025
Поправка на удаленность станции метро	0,947	1,161	0,900	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	1 958	1 693	2 619	1 919	2 025
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,090	1,000
Скорректированная стоимость	1 958	1 693	2 619	2 092	2 025
Поправка на класс качества	1,000	1,010	1,000	1,000	1,000

Скорректированная стоимость	1 958	1 693	2 619	2 092	2 025
Поправка на техническое состояние	0,900	0,900	0,800	0,800	0,900
Скорректированная цена	1 762	1 524	2 095	1 674	1 823
Поправка на красные линии	0,935	0,935	0,935	0,935	0,935
Скорректированная стоимость	1 647	1 425	1 959	1 565	1 705
Поправка на масштаб	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 647	1 425	1 959	1 565	1 705
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 647	1 425	1 959	1 565	1 705
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 647	1 425	1 959	1 565	1 705
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 647	1 425	1 959	1 565	1 705
Поправка на величину операционных расходов	0,860	1,000	0,860	1,000	0,970
Скорректированная цена	1 416	1 425	1 685	1 565	1 654
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	1 549				
Стоимость аренды 1 кв.м. в год	18 588				

Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. для здания площадью 3886 кв.м. составляет 1 714 рублей в месяц или 20 568 рублей в год.

Чистый операционный доход определяется по следующему алгоритму:

Потенциально сдаваемая площадь	3886 кв. м.
Ставка арендной платы (за 1 кв. м. в год)	20 568 руб.
Потенциальный валовый доход	79 927 248 руб.
Коэффициент арендопригодной площади	0,80
Потери от недозагрузки	0,85
Действительный валовый доход	54 350 528 руб.
Операционные расходы	-
Резервы	-
Чистый операционный доход	54 350 528 руб.

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

$$54\,350\,528 / 0,095 = 572\,110\,821 \text{ рубль.}$$

Стоимость объекта оценки (здания площадью 3886 кв.м.), рассчитанная доходным подходом, без учета НДС составляет:

572 110 821 рубль

(Пятьсот семьдесят два миллиона сто десять тысяч восемьсот двадцать один рубль)

Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. для здания площадью 259,7 кв.м. составляет 1 549 рублей в месяц или 18 588 рублей в год.

Чистый операционный доход определяется по следующему алгоритму:

Потенциально сдаваемая площадь	259,7 кв. м.
Ставка арендной платы (за 1 кв. м. в год)	18 588 руб.
Потенциальный валовый доход	4 827 304 руб.
Коэффициент арендопригодной площади	0,80
Потери от недозагрузки	0,85
Действительный валовый доход	3 282 567 руб.
Операционные расходы	-
Резервы	-
Чистый операционный доход	3 282 567 руб.

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

$$3\,282\,567 / 0,11 = 34\,553\,337 \text{ рублей.}$$

Стоимость объекта оценки (здания площадью 259,7 кв.м.), рассчитанная доходным подходом, без учета НДС составляет:

34 553 337 рублей

(Тридцать четыре миллиона пятьсот пятьдесят три тысячи триста тридцать семь 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:

*стоимость объекта оценки (здания площадью 3886 кв.м.),
рассчитанная рыночным подходом, без учета НДС составляет:*

514 242 152 рубля

(Пятьсот четырнадцать миллионов двести сорок две тысячи сто пятьдесят два рубля)

*стоимость объекта оценки (здания площадью 259,7 кв.м.),
рассчитанная рыночным подходом, без учета НДС составляет:*

29 975 353 рубля

(Двадцать девять миллионов девятьсот семьдесят пять тысяч триста пятьдесят три рубля)

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:

*стоимость объекта оценки (здания площадью 3886 кв.м.),
рассчитанная доходным подходом, без учета НДС составляет:*

572 110 821 рубль

(Пятьсот семьдесят два миллиона сто десять тысяч восемьсот двадцать один рубль)

*стоимость объекта оценки (здания площадью 259,7 кв.м.),
рассчитанная доходным подходом, без учета НДС составляет:*

34 553 337 рублей

**(Тридцать четыре миллиона пятьсот пятьдесят три тысячи триста
тридцать семь рублей)**

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

Таблица 26

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

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

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

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

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

выведении итоговой стоимости весовые коэффициенты распределяются между подходами в равной степени.

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

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

Справедливая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V1 \times Q1 + V2 \times Q2 + V3 \times Q3; \quad (5)$$

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 (здания площадью 3886 кв.м.) без НДС:

$$514\,242\,152 \times 0,50 + 572\,110\,821 \times 0,50 = 543\,176\,487 \text{ рублей.}$$

Согласованная стоимость объекта оценки (здания площадью 259,7 кв.м.) без НДС:

$$29\,975\,353 \times 0,50 + 34\,553\,337 \times 0,50 = 32\,264\,345 \text{ рублей.}$$

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

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ», расположенного по адресам:

Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12 и

*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12, строение 2,
по состоянию на «10» августа 2023 года,
без учета НДС, составляет*

575 440 832 рубля

(Пятьсот семьдесят пять миллионов четыреста сорок тысяч восемьсот тридцать два рубля), в том числе:

*справедливая стоимость нежилого здания площадью 3886 кв.м.,
расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12
(кадастровый номер 77:05:0011002:1116):*

543 176 487 рублей

*(Пятьсот сорок три миллиона сто семьдесят шесть тысяч четыреста
восемьдесят семь рублей)*

*справедливая стоимость нежилого здания площадью 259,7 кв.м.,
расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12,
строение 2 (кадастровый номер 77:05:0011002:1119):*

32 264 345 рублей

*(Тридцать два миллиона двести шестьдесят четыре тысячи триста сорок пять
рублей)*

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

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

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

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

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

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

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

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


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

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

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

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

Оценщик I 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://ru.wikipedia.org/>. <http://mosopen.ru/>
<https://runews24.ru/articles/17/07/2023/6d57a3db33f2f9e31a131b805316dced>
<https://mtuf.ru/upload/iblock/e01/e018e1ecfca1442a32ab1b1cd2c206b4.pdf>
<https://nikoliers.ru/upload/iblock/f10/5pfna0bmwdenu577333kxj93hupfwll3.pdf>
- данные, использованные в расчетной части Отчета. Данные интернет-сайтов
<https://www.cian.ru/sale/commercial/289369840/>
<https://www.cian.ru/sale/commercial/288942170/>
<https://www.cian.ru/sale/commercial/278046958/>
<https://www.cian.ru/sale/commercial/282904578/>
<https://www.cian.ru/sale/commercial/283403263/>
<https://www.cian.ru/sale/commercial/269481594/>
<https://www.cian.ru/sale/commercial/276849436/>
<https://www.cian.ru/sale/commercial/288943174/>
<https://www.cian.ru/sale/commercial/290760640/>
<https://www.cian.ru/sale/commercial/288943210/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/288799361/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/288706396/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/290141645/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/288978888/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/289752343/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/288799361/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/290141645/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/279229100/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/281243085/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/289481776/>

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.

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.

Прочие источники информации:

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объекта оценки
2. Копии Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
3. Копии технических паспортов
4. Копии договоров аренды земельного участка
5. Копии дополнительных соглашений к договору аренды земельного участка
6. Информация об аналогах
7. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
8. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации;
9. Выписка из реестра НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки»;
10. Полис страхования гражданской ответственности оценщика.
11. Договор страхования ответственности юридического лица.

Здание площадью 3886 кв.м.



Здание площадью 3886 кв.м.



Здание площадью 3886 кв.м.



Здание площадью 3886 кв.м.



Здание площадью 3886 кв.м.



Нежилое здание площадью 259,7 кв.м.



Нежилое здание площадью 259,7 кв.м.



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа государственной власти

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


Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.12.2022, поступившего на рассмотрение 08.12.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 4
	Всего листов выписки: 12
14.12.2022г. № КУВН-001/2022-219255859	
Кадастровый номер:	77:05:0011002:1116

Номер кадастрового квартала:	77:05:0011002
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Изнавентарный номер 3673/12; Условный номер 2123453 24.02.1992 Г У П М о с к о в с к и й; Условный номер 27787
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, в/тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, Дом 12
Площадь, м2:	3886
Назначение:	Нежилое здание
Назначение:	нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1974
Год завершения строительства:	1974
Кадастровая стоимость, руб.:	377467892,38
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0011002:101
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0011002:16100, 77:05:0011002:16101, 77:05:0011002:16102, 77:05:0011002:16103, 77:05:0011002:16104
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Баргина Екатерина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Металполис-Инвест", 3445109706

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
Сертификат: 46373127464233109302081298930600	
Возраст: федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	
Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

Здание	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 12	
14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-2/19255859	
Кадстровый номер: 77-05-0011002-1116	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав:	2.1	Общая доля/ая собственность 77-05-0011002-1116-77/051/2022-14 22.06.2022 18:06:34
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
5.1	вид:	22.06.2022 18:06:34	
	дата государственной регистрации:	77-05-0011002-1116-77/051/2022-15	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 17.10.2006 по 01.10.2031	
	брок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Металогис-Инвест", ИНН: 3445109706, ОГРН: 1103460001512	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279, выдан 17.10.2006	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-1, выдан 25.01.2007	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-2, выдан 30.09.2008	

полное наименование должности


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат 66571274002823100200124139491994546
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПИРАТРАДИЦИИ, ПОДСТРАИ И СЕРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.05.2022 по 10.10.2028

инициалы, фамилия

Значение
Вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2-5

Всего разделов- 4

Всего листов выписки- 12

14.12.2022г. № КУВН-001/2022-219255839

Кадастровый номер:

77:05:0011002:1116

- Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-3, выдан 14.04.2009
- Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-4, выдан 11.02.2010
- Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-5, выдан 27.10.2016
- Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-6, выдан 01.12.2016
- Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-7, выдан 10.03.2017
- Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-8, выдан 12.09.2017
- Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-9, выдан 01.03.2018
- Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-10, выдан 26.02.2019
- Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-11, выдан 02.04.2019
- Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-12, выдан 25.07.2019
- Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-13, выдан 22.10.2020

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Стороной: 647173249643931095002312889896260

Высшего исполнительного органа государственной
ПЕТЛЕТРАДОВА КВАЛИТА И КАПОТРАВАНИ

Действителен с 17:55 2022 по 10:08 2023

ИННОВАТЕЛЬ, ФИЗИЧЕСКОЕ ЛИЦО

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Задание

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2

Всего листов раздела 2: 5

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 12

14.12.2022г. № КУВН-001/2022-219255859

Катастровый номер:

77:05:001002:1116

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-14, выдан 24.02.2021	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-15, выдан 29.03.2021	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-16, выдан 02.08.2021	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-17, выдан 28.10.2021	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-18, выдан 06.12.2021	
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-19, выдан 27.01.2022	
	данные отсутствуют	
	данные отсутствуют	
	данные отсутствуют	
	данные отсутствуют	
	данные отсутствуют	
5.2	вид: дата государственной регистрации:	Археда 23.04.2021 08:42:27

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 6497512484010310250252812969090000 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНФОРМАЦИИ И КАРТОГРАФИИ Датирование: 6.17.03.2022 по 10.08.2022</p>	<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p> <p>ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>
---	---

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
	Всего разделов: 4
	Всего листов выписки: 12
14.12.2022г. № КУВМ-001/2022-219255859	
Кадастровый номер: 77:05:0011002:1116	

номер государственной регистрации:	77:05:0011002:1116-77/051/2021-6
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.04.2021 с даты государственной регистрации на 10 лет
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СТАР Мидл Волга", ИНН: 5258056945
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № Д12-СМВ, выдан 05.03.2021, номер государственной регистрации: 77:05:0011002:1116-77/051/2021-7
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Соглашение о замене стороны по Договору аренды нежилого помещения № Д12-СМВ от 05.03.2021 г., выдан 14.07.2022, дата государственной регистрации: 02.08.2022, номер государственной регистрации: 77:05:0011002:1116-77/051/2022-16
сведения об управлении залогом и о договорном управлении залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрацию записи об ипотеке:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют

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



		Задание	
		вид объекта недвижимости	
	Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4
	14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219253859		Всего листов выписки: 12
	Кадастровый номер:	77-05-0011002-1116	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правоотречения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОДНОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



инициалы, фамилия

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
14.12.2022г. № КУВН-001/2022-219255859		Номер этажа (этажей): 1	
Кадастровый номер: 77-05-0011002-1116			



 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сериальное: 64751270002022100200032019030956260 Выходные: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Документация с 17.02.2022 по 19.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание

ИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Лист № 2 планета 5

Всего листов планета 5: 5

Всего планов: 4

Всего листов листов: 12

14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219255839

Кадестровый номер: 77:05:0011002:1116

Номер этажа (этажи): 1

1 этаж
Документ № 012
04.08.2022



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОНИЧНО ПОДПИСАНО

Сирфакан 64751214001211010000035812989200000
Вулкан федеральный службелгосударственной
регистральной кадастра и картографии
Заблгтвенное с/т/03 2022 № 10/08 2022

Инициалы, фамилия

ПОДЛОС НЕМЧЕНОВНИС ДОЛЖНОСТИ

Этажи

Лист № 3 рисунка 5

Всего листов рисунка 5- 5

Всего разделов: 4

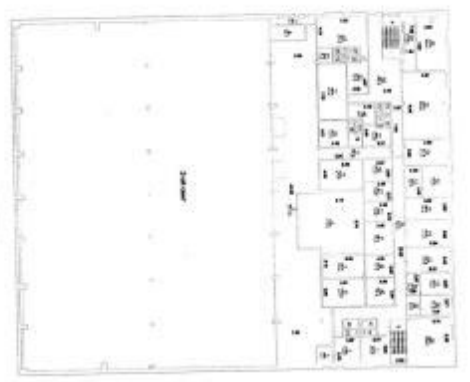
Всего листов чертежей: 12

14.12.2022г. № КУ/ВН-001/2022-219255839

Номер этажа (этажей): 2

Кадастровый номер: 77:05:0011002.1116

ЭТАЖ
Документы по АТЗ
04.09.2020



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64771279948893109000211908096546
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.05.2021 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНЦИПАЛ, ФУНКЦИЯ

Здание
ИДЛ объекта недвижимости

Лист № 4 разреза 5

Всего листов разреза 5: 5

Всего разрезков: 4

Всего листов выписки: 12

14.12.2022г. № КУВН-001/2022-219255859

Номер этажа (этажей): 1

Кадастровый номер: 77-05-0011002:1116

1 этаж
Домовладение № 217
04.08.2022



Масштаб 1

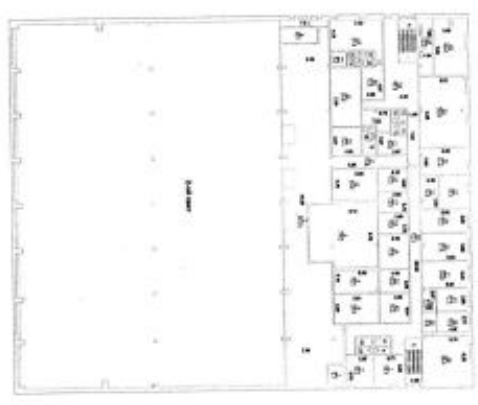
ПОДНОС ИЛИ ИНОЕ ПОДПИСАНИЕ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: А487512340040285310502028129849164640
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД ДОКУМЕНТА: 77-05-0011002:1116

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД ДОКУМЕНТА

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
14.12.2022г. № КУВН-001/2022-219255859		Номер этажа (этажей): 2	
Кадастровый номер: 77:05:0011002:1116			

Этаж
Земельный участок
04/02/2003



Масштаб 1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 648191210401011002002113949393920	_____
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	_____
Действительна с 17.09.2002 по 10.08.2025	_____
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	_____
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	_____

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы, МФЦ района Мещанский
129110, город Москва, пер. Спасский, д. 5.



Выдана _____
Дата и время выдачи 15.12.2022 16:42
Уполномоченный _____
структуры МФЦ _____

МП

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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего листов выписки: 10
14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219270482		
Кадастровый номер: 77:05:0011002:1119		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 77:05:0011002:1119-77:051/2022-13 22.06.2022 18:07:53
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
	вид:	22.06.2022 18:07:53	
	дата государственной регистрации:	77:05:0011002:1119-77:051/2022-14	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 17.10.2006 по 01.10.2031	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Мегэполиз-Инвест", ИНН: 3445109706, ОГРН: 1103460001512	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Права доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279, выдан 17.10.2006	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-1, выдан 25.01.2007 Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-2, выдан 30.09.2008	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 642751346643231092022120020000
Выписка Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023

ИНН: _____

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР:

Звание

Вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2-4

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 10

14.12.2022г. № КУВН-001/2022-219270482

Калашников номер:

77:05:001002:1119

Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-3, выдан 14.04.2009

Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-4, выдан 11.02.2010

Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-5, выдан 27.10.2016

Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-6, выдан 01.12.2016

Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-7, выдан 10.03.2017

Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-8, выдан 12.09.2017

Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-9, выдан 01.03.2018

Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-10, выдан 26.02.2019

Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-11, выдан 02.04.2019

Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-12, выдан 25.07.2019

Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-13, выдан 22.10.2020



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6479123490426212100002312000000000
 Выходные: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Задание	
вид объекта недвижимости	Задание
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219270482	Всего листов выписки: 10
Календарный номер:	77-05-0011002-1119

Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-14, выдан 24.02.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-15, выдан 29.03.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-16, выдан 02.08.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-17, выдан 28.10.2021
Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-18, выдан 06.12.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-19, выдан 27.01.2022
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной для электронной закладной:	данные отсутствуют
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------



Задание		
Вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	
	Всего разделов: 4	
	Всего листов выписки: 10	
Календарный номер: 14.12.2022г. № КУВН-001/2022-219270482		
Календарный номер: 77:05:0011002:1119		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Значие

Вид объекта недвижимости

Лист № 2 разреза 5

Всего листов разреза 5: 4

Всего разрезов: 4

Всего листов выписки: 10

14.12.2022г. № КСВН-001/2022-219270482

Кадастровый номер: 77:05-0011002:1119

Номер этажа (этажей): 1

1 этаж
Домоладочный ул 12 стр2
08.07.2008 г.



Информация об объекте недвижимости
Объект недвижимости: Домоладочный ул 12 стр2
Дата кадастрового учета: 08.07.2008 г.
Информация об объекте недвижимости
Объект недвижимости: Домоладочный ул 12 стр2
Дата кадастрового учета: 08.07.2008 г.

Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6437131464349199303241260930324
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание
для объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5

Всего листов раздела 5: 4

Всего разделов: 4

Всего листов листов: 10

14.12.2022г. № КВН-001/2022-219270482

Кадастровый номер: 77:05:0011002:119

Номер этажа (этажей): 1

1 этаж
Домодедовск ул 12 стр2
08.07.2006 г.



Информация об объекте недвижимости
№ 08/07/2006 г. 08.07.2006 г.
ИНТЕРНЕТ
www.rosreestr.ru
www.rosreestr.ru

Информация об объекте недвижимости
№ 08/07/2006 г. 08.07.2006 г.
ИНТЕРНЕТ
www.rosreestr.ru
www.rosreestr.ru

Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сиренчук Евгений Владимирович
Иванов Александр Владимирович
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И
МЕТРОЛОГИИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Имя

Дата и время начала
Увольнительный
срок: МОЦ

Филиал ТБУ МОЦ города Москвы МОЦ района Мещанский
125110, город Москва, пер. Саввинский, д. 5

15.12.2022 16:42



№ квартала	3673
№ дела	12
UNOM	2123453
Реестровый №	02123453

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Южный административный округ		
Муниципальный округ, поселение	внутригородская территория муниципального округа Орехово-Борисово Северное		
Населённый пункт			
Микрорайон, квартал, иное			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	Домодедовская улица		
дом	12	корпус	- строение -
Иное описание местоположения			
Наименование	торговое		
Кадастровый номер	77.05.0011002.1116		
Назначение	нежилое		
Функциональное назначение	нежилое (по данным архивных материалов БТИ)		
Количество проживающих в жилых помещениях	-		

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный №	5009762	Дата регистрации	01.10.2004 г.
-------------------	---------	------------------	---------------

Дата последнего обследования строения: 17.12.2018 г.

Дата печати паспорта: 02.03.2021 г.



VII.

№ части	Литер	1	2
		3	4
Ковэфф			

Работу
Провер
Началь
управл

I. Общие сведения

Серия проекта индивидуальный проект

Количество этажей _____

Этажность 2 , в том числе _____

Количество подземных этажей 0 , в том числе _____

Кроме того _____

Год постройки 1974

Год пристройки _____

Год надстройки _____

Год переоборудования _____

Год последнего капитального ремонта _____

Год реконструкции _____

Объект культурного наследия нет данных

Строительный объём 23233 м³ , в т.ч. подземной части 0 м³

Общая площадь здания 3941.0 м²
в том числе:

Жилые помещения: Общая площадь 0.0 м²
Жилая площадь 0.0 м²

Нежилые помещения: Общая площадь 3941.0 м²

Площадь помещений общего имущества в многоквартирном доме: -

Площадь объекта 0.0 м²
(определена с учетом требований в сфере государственного кадастрового учета)

Способ управления многоквартирным домом: _____

Сведения об аварийности: _____

Решение о капитальном ремонте: _____

Решение о сносе: _____

Сведения об имущественных правах

форма собственности	Доля	Площа
1	2	3

А. Распределение общей площади жилых помещений

Распределение общей площади жилых помещений, с учетом архитектурно-планировочных особенностей

Жилые помещения	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м ²	Площадь жилая, м ²
1	2	3	4	5
В квартирах				
В коридорной системе				
В общежитиях				
В жилых помещениях				
в т.ч. на мансардных этажах				
в т.ч. в цокольных этажах				
Всего				

Распределение общей площади квартир жилого здания по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

Квартиры	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь, м ²	Площадь жилая, м ²
1	2	3	4	5
1-комнатные				
2-комнатные				
3-комнатные				
4-комнатные				
5-комнатные				
6-комнатные				
В 7 и более комнат				
Всего квартир				

Распределение уборочной площади здания

Классификация уборочных помещений	Кол-во элементов	Уборочная площадь, м ²
1	2	3
Лестницы и лестничные клетки		
Коридоры общего пользования		
Переходные балконы		
Мусорокамеры		
Открытые сходы и площадки		
Крыши		3409.0
Другие помещения		

Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования

Виды жилищного фонда	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м ²	Площадь жилая, м ²
1	2	3	4	5
Индивидуальный				
Коммерческое использование				
Социальное использование				
Специализированный				

Б. Распределение общей площади нежилых помещений

Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Общая площадь, м ²	Основная площадь, м ²
1	2	3	4
Торговые	6	3268.5	2578.0
Складские		276.1	276.1
Прочие	1	396.4	356.6
Итого по нежилым помещениям	7	3941.0	3210.7
Итого по типам жилого в нежилых помещениях			
Всего нежилой площади	7	3941.0	3210.7
в т.ч. площадь цокольного этажа			
в т.ч. площадь подвала			
в т.ч. подземных этажей			

Площадь, не входящая в общую площадь здания

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Площадь, м ²
1	2	3
Площадь, не входящая в общую площадь		

II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

	Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м ²	Жилая площадь, м ²	Кол-во, шт.	Общедомовой счетчик, шт.	Кол-во квартирных счетчиков, шт.
	1	2	3	4	5	6	7
всего	Водопровод	централизованный	3941.0				
здк, м ²	Канализация	централизованная	3941.0				
4	Отопление	центральное от ТЭЦ	3941.0				
2578.0	Горячее водоснабжение	централизованное	3941.0				
276.1	Ванны (тип водоснабжения)						
356.6	Души	есть			8		
3210.7	Бассейны	нет					
	Газоснабжение / кол-во газовых плит	нет					
3210.7	Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка	3941.0				
	Напольные электроплиты	да			2		
	Мусоропровод	нет					
	Лифты грузовые	-					
	Лифты пассажирские	-					
	Лифты грузопассажирские	-					
	Интернет						

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этаж-ность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м ²	Выс. в застро	Высота, м	Объем, м ³	Площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Основное	1 этаж	$80.21 \cdot 49.55 + 18.63 \cdot 1.36 + 0.99 \cdot 0.57 + 6 + 0.99 \cdot 0.50 \cdot 2 + 11.75 \cdot 1.23 - 10.53 \cdot 0.15 \cdot 2$	3024.4	v	4.3	13005	
-	основное	2 этаж	$62.30 \cdot 49.75$	3099.4		3.3	10228	
а	венткамера		$1.34 \cdot 1.29$	1.7	v	0	0	
б	площадки		$8.12 \cdot 1.23 + 2.25 \cdot 2.50 + 12.46 \cdot 3.00 + 2.35 \cdot 1.25 + 2.93 \cdot 4.21 + 1.25 \cdot 2.41 + 4.97 \cdot 1.18$	77.2	v	0	0	
в	дебаркадер		$11.25 \cdot 3.99 + 9.16 \cdot 0.83$	52.5	v	0	0	
частей: 5	Всего:			3155.8				23233

Площадь застройки: _____ м²

Площадь съемки: _____ м²

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

№ части или литер

Наименование части торговое

Группа капитальности

1 Этажность 2 Сборник 33 Таблица 5

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осады, трещины, гиль и т.п.)	Удельный вес (гр.7)	Показатель износа (гр.9)	Удельный вес (гр.7)	Показатель износа (гр.9)	Средний коэффициент износа (гр.9) / удельный вес (гр.7)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	ленточный с цоколем	трещины, сколы в цоколе	6		6	30	1.8
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	трещины в облицовке фасада	31		31	30	9.3
	Перегородки	вытражи в алюминиевом переплете, шлакобетонные	незначительные повреждения, трещины					
3	Перекрытия чердачные	железобетонные плиты	волосяные трещины в швах между плитами	10		10	30	3
	Перекрытия промежуточные	железобетонные плиты	незначительное смещение плит относительно друг друга					
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция			12		12	35	4.2
	Кровля	мягкая по ж/б основанию	повреждение верхнего слоя					
5	Полы	керамическая плитка, бетонные	истертость в ходовых местах	6		6	30	1.8
6	Проемы оконные	заводского изготовления, пластиковые	незначительные трещины в сопряжениях	11		11	30	3.3
	Проемы дверные	металлические, заводского изготовления	стертость порожек, неплотный притвор					
7	Наружная отделка	облицовка кирпичом, облицовка плитками из керамики	выветривание раствора, мелкие трещины	4		4	30	1.2
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка	обои, окраска, облицовка плиткой	загрязнение окрасочного слоя, трещины, сколы					
8	Центральное отопление	центральное от ТЭЦ	следы ремонтов, ослабление сварных швов	17		18.8	30	5.65
	Печиное отопление							
	Водопровод	централизованный						
	Канализация	централизованная						
	Горячее водоснабжение	централизованное			+1.84			
	Вентиляция	приточно-вытяжная						
	Газоснабжение	нет						
	Мусоропровод	нет						
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио	городская радиоточка						
	Телефон	городская АТС						
	Телевидение							
	Лифты							
	Электрощиты	дз						
	Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка						
9	Прочие работы		сколы, трещины	3		3	35	1.05
				100		101.84		31.3

К коэффициент износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7) **31**

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

№ части или литер _____

Наименование части _____

Группа капитальности _____

Этажность _____

Сборник _____

Таблица _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осади, трещины, пыль и т.п.)	Таблица				
				Удельный вес	Процент износа	Удельный вес с износом	Износ в %	Процент износа к удельному весу
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружные и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
3	Перекрытия надземные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
	Кровля							
5	Полы							
6	Проемы оконные							
	Проемы дверные							
7	Наружная отделка							
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Радиаторное отопление							
	Водоснабжение							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электротоплы							
	Электроснабжение							
9	Прочие работы							

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Волоколамский ул.
 домост. (кв.) 1 д/кв. 12
 корпус 1 строение (корпусный)
 квартал № 3073 Южный АО г. Москва

1 ЭТАЖ



№2.4 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

Разрешение на вселение
 (ИЖС) в квартиру
 ГБУ МосгорБТИ
 не предоставляется
 * 12 * 12 * 2018
 Исполнитель: Шварова И.И.
 Проверил: Руднев В.В.

Позитивный план составлен по состоянию на
 * 17 * декабря 2018 г.
 Плановый отдел Шварова И.И.
 Проверил Руднев В.В.
 * 20 * декабря 2018 г.

Сведения о собраниях
 собственников помещений в здании (1 этаж) в
 радиусной зоне здания
 Российской Федерации
 ГБУ МосгорБТИ не рассматривает

Масштаб 1:300

№ квартала	3673
№ дела	12
UNOM	2123471
Реестровый №	02123471

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва
Административный округ	Южный административный округ
Муниципальный округ, поселение	внутригородская территория муниципального округа Орехово-Борисово Северное
Населённый пункт	
Микрорайон, квартал, иное	
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	Домодедовская улица
дом	12
корпус	-
строение	2
Иное описание местоположения	
Наименование	торговое
Кадастровый номер	77:05:0011002:1119
Назначение	нежилое
Функциональное назначение	нежилое (по данным архивных материалов БТИ)
Количество проживающих в жилых помещениях	-

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный №	5009763	Дата регистрации	01.10.2004 г.
-------------------	---------	------------------	---------------

Дата последнего обследования строения: 17.12.2018 г.

Дата печати паспорта: 26.02.2021 г.



I. Общие сведения

Серия проекта индивидуальный проект

Количество этажей _____

Этажность 1 _____, в том числе _____

Количество подземных этажей 0 _____, в том числе _____

Кроме того _____

Год постройки 1975 _____

Год пристройки _____

Год надстройки _____

Год переоборудования _____

Год последнего капитального ремонта _____

Год реконструкции _____

Объект культурного наследия нет данных _____

Строительный объём 979 м³ _____, в т.ч. подземной части 0 м³ _____

Общая площадь здания 259,5 м² _____

в том числе:

Жилые помещения:	Общая площадь	<u>0,0 м²</u>
	Жилая площадь	<u>0,0 м²</u>
Нежилые помещения:	Общая площадь	<u>259,5 м²</u>

Площадь помещений общего имущества в многоквартирном доме: _____

Площадь объекта 0,0 м² _____
(определена с учетом требований в сфере государственного кадастрового учета)

Способ управления многоквартирным домом: _____

Сведения об аварийности: _____

Решение о капитальном ремонте: _____

Решение о сносе: _____

Сведения об имущественных правах

Форма собственности	Доля	Площадь, м ²
1	2	3
Влад. инв. паев ЗПИФ недр "АНТЕЙ ЮГ" под упр. ООО "УК ОЛМА-ФИНАНС, собственность. Документ № 036195 от 26.06.2007 г.		259,5

А. Распределение общей площади жилых помещений

Распределение общей площади жилых помещений, с учетом архитектурно-планировочных особенностей

Жилые помещения	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м ²	Площадь жилая, м ²
1	2	3	4	5
В квартирах				
В коридорной системе				
В общежитиях				
В жилых помещениях				
в т.ч. на мансардных этажах				
в т.ч. в цокольных этажах				
Всего				

Распределение общей площади квартир жилого здания по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

Квартиры	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м ²	Площадь жилая, м ²
1	2	3	4	5
1-комнатные				
2-комнатные				
3-комнатные				
4-комнатные				
5-комнатные				
6-комнатные				
В 7 и более комнат				
Всего квартир				

Распределение уборочной площади здания

Классификация уборочных помещений	Кол-во элементов	Уборочная площадь, м ²
1	2	3
Лестницы и лестничные клетки		
Коридоры общего пользования		
Переходные балконы		
Мусорокамеры		
Открытые сходы и площадки		
Крыши		359,0
Другие помещения		

Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования

Виды жилищного фонда	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м ²	Площадь жилая, м ²
1	2	3	4	5
Индивидуальный				
Коммерческое использование				
Социальное использование				
Специализированный				

Б. Распределение общей площади нежилых помещений

Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Общая площадь, м ²	Основная площадь, м ²
1	2	3	4
Торговые	4	259,5	125,4
Итого по нежилым помещениям	4	259,5	125,4
Итого по типам жилого в нежилых помещениях			
Всего нежилой площади	4	259,5	125,4
в т.ч. площадь цокольного этажа			
в т.ч. площадь подвала			
в т.ч. подземных этажей			

Площадь, не входящая в общую площадь здания

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Площадь, м ²
1	2	3
Площадь, не входящая в общую площадь		

II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м ²	Жилая площадь, м ²	Кол-во, шт.	Общедомовой счетчик, шт.	Кол-во квартирных счетчиков, шт.
1	2	3	4	5	6	7
Водопровод	централизованный	273,6				
Канализация	централизованная	273,6				
Отопление	центральное от ТЭЦ	273,6				
Горячее водоснабжение	централизованное	273,6				
Ванны (тип водоснабжения)						
Души	нет					
Ванн	нет					
Газоснабжение / кол-во газовых плит	нет					
Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка	273,6				
Напольные электроплиты	нет					
Телевизионный кабель	нет					
Лифты грузовые	-					
Лифты пассажирские	-					
Лифты грузопассажирские	-					
Интернет						

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этажность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м ²	Вел. в застр.	Высота, м	Объем, м ³	Подъем
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	торговое	1	49.05*6.65	326,2	v	3	979	
-	площадка		2.64*1.12	3,0	v	0	0	
частей: 2	Всего:			329,2				

Площадь застройки:

329,2 м²

Площадь съёмки:

 м²

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

№ части или литер

Наименование части торговое

Группа капитальности 2 Этажность 1 Сборник 33 Таблица 4б

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес КЗ	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес КЗ с поправкой	Износ в %	Процент износа на единицу удельного веса КЗ деленный на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	железобетонный	трещины в цоколе, единичные повреждения	6		6.0	30	1,8
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	трещины, единичные повреждения, сколы	17		17.0	30	5,1
	Перегородки	кирпичные, деревянные, гипсобетонные	трещины					
3	Перекрытия чердачные	железобетонные	трещины в швах, неровности потолка	14		14.0	30	4,2
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция			12		12.0	30	3,6
	Кровля	мягкая, совмещенная с рубероидным покрытием	трещины, вздутия, повреждение верхнего слоя					
5	Полы	керамическая плитка, цементные, линолеум	трещины, сколы, повреждение покрытия	7		7.0	30	2,1
6	Проемы оконные	пластиковые	трещины в местах сопряжения	15		16.0	25	4
	Проемы дверные	деревянные, заводского изготовления	неплотный притвор, перекосы					
7	Наружная отделка	расшивка швов, окраска без штукатурки	выветривание швов, сколы, трещины	3		3.0	30	0,9
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка	побелка, окраска	сколы, трещины					
8	Центральное отопление	центральное от ТЭЦ	ослабление сальниковых набивок	15		16.2	30	4,86
	Печное отопление		следы ремонтов					
	Водопровод	централизованный						
	Канализация	централизованная						
	Горячее водоснабжение	централизованное						
	Вентиляция	приточно-вытяжная						
	Газоснабжение	нет						
	Мусоропровод	нет						
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты							
	Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка						
Прочие работы	площадки	сколы, трещины	10		10.0	35	3,5	
				100		101.2		30.06

износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7) 30.00

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

№ части или литер _____

Наименование части _____

Группа капитальности _____

Этажность _____

Сборник _____

Таблица _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес КЭ	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес КЭ с поправкой	Износ в %	Процент % износа на удельный вес КЭ деленный на 100
1	Фундаменты							
2	Наружные и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
	Кровля							
5	Полы							
6	Проблемы оконные							
	Проблемы дверные							
7	Наружная отделка							
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
9	Лифты							
	Электроплиты							
	Электрооснабжение							
9	Прочие работы							

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7)

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки

№ части или литер _____

Наименование части _____

Группа капитальности _____

Этажность _____

Сборник _____

Таблица _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Таблица				
				Удельный вес КЗ	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес КЗ с поправкой	Износ в %	Процент % износа на удельный вес КЗ должен на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружные и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
	Кровля							
5	Полы							
6	Проёмы оконные							
	Проёмы дверные							
7	Наружная отделка							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	9	Электроснабжение						
Прочие работы								

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7)

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

№ части	Литер	Наименование	№ сборника	№ таблицы	Стоимость 1 м ² (1 м ³) по таблице	Единица измерения	Удельный вес строения	Поправка на высоту помещений	Поправка на ср. площадь квартиры	Поправка на этажность	Поправка на отклонение от группы кап.	Поправка на объем строения	Поправка на отсутствие паркета	Поправка на кровлю	Поправка на отсутствие газа	Поправка на подвал	Поправка на благоустройство	Поправка на сантехустройство	Поправка на фундамент	Поправка на материал стен	Поправка на отделочные работы	Удельный вес с поправкой	Стоимость 1 м ² (1 м ³) с поправкой, руб.	Объем части, м ³	Площадь части, м ²	Восстановительная стоимость по сборнику, руб.	% износа	Действительная стоимость по сборнику, руб.	Коэфф. пересчета к ценам 1990 г.	Коэфф. инфляции	Инвентаризационная стоимость, руб.
1		Основное	33	46	36,40	м ²	1,01															1,01	36,76	979	35988,04	30,00	25191,63				
Коэффициенты:					1,01		1,24		1,56																						
Всего																															
																							Восстановительная стоимость строения, руб.		70 311,42						
																							Действительная стоимость строения, руб.		49 218,00						

Работу выполнил инженер *А.А. Ахмедов*
 Проверил бригадир *В.В. Рукина*
 Начальник Первого территориального управления *А.В. Куц*

Ахмедов А.А.

17.12.2013 г.

Рукина В. В.

25.12.2018 г.

Куц А. В.

26.02.2021 г.

Заведующий территориального управления
 Е.И. Быкова



Проставлено печатью и пронумеровано и скреплено печатью _____ листов

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 09-08/098

(Номер договора)

06 11 2003

(Число) (Месяц) (Год)

770511002101

(Кадастровый №)

50109149

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва



Московский земельный комитет, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема в Южном административном округе г. Москвы Ломакина Николая Викторовича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от "12" августа 2003 г. № 33-И-1/3-(142) от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и **Закрытое акционерное общество "ФинТоргКонсалт Менеджмент"***, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора **Доскутова Олега Валентиновича**, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Южного административного округа от 14.08.2003 г. № 01-41-2437 (МКЗ от 01.09.2003 г. Рег. № РД4-5521/3), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **6386 (шесть тысяч триста восемьдесят шесть) кв. м.**, имеющий адресные ориентиры: **г. Москва, Домоделовская улица, вл. 12, стр. 1**, предоставляемый в пользование на условиях долгосрочной аренды для эксплуатации здания магазина.

* В соответствии со свидетельством МНС от 19.08.2002г. № 1027700138091 ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ФИНТОРГКОНСАЛТ МЕНЕДЖМЕНТ".

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План земельного Участка (Приложения 2, 2а) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено:
— двухэтажное кирпичное здание (магазин).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **«14» августа 2052 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан использовать земельный участок, расположенный в зоне регулирования застройки памятников истории и культуры согласно действующему законодательству Российской Федерации и г. Москвы.

4.2. Арендатор обязан использовать земельный участок только по целевому назначению.

4.3. Арендатор обязан для решения вопроса о предоставлении Участка на новый срок обратиться в префектуру ЮАО за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

4.4. Арендатору в течение шести месяцев со дня присвоения в Москомзем учетного номера настоящему Договору обновить документы БТИ.

4.5. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом

случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 2а - Ситуационный план

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество "ФинТоргКонсалт Менеджмент"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Юридический адрес: 115551, г. Москва, Домодедовская улица, дом 12
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 115551, г. Москва, Домодедовская улица, дом 12
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7737125981, ОКПО 58021722, ОКОНХ 71500, 80300, 80400
Расчетный счет № 40603810900001300001	Расчетный счет № 40702810400000013631
в АКБ "Русский земельный банк"	в ОАО РАКБД "РОСДОРБАНК" Г. МОСКВА
корреспондентский счет № 301018107000000000730	корреспондентский счет № 301018107000000000666
БИК 044552730	БИК 044583666
Телефон: 318-2111	Телефон: 318-4040

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:

Начальник объединения регулирования землепользования в Южном административном округе земельного комитета на основании доверенности от "12" августа 2003г. № 33-И-1/3-(142)

Генеральный директор

_____ Н. В. Ломакин
" " _____ 200__ г.

_____ О. В. Лоскутов
" " _____ 200__ г.

М.П.

М.П.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 050109149

Закрытое акционерное общество "ФинТоргКонсалт Менеджмент"

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК N 50109149

1.1. Площадь земельного Участка (всего)	кв.м.	6386
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы		28
1.3. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		0.550
1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель за 1 га	руб.	216000
1.5 Коэффициент, учитывающий инфляцию. (Введен с 01.01.2003 г. в соответствии Федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ"		4.32
2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок без учета коэффициента инфляции	руб.	75865.68
3. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок	руб.	327739.74

4 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель платежа:

ИНН 7705031674, КПП 770501001 Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Москомзема)

Расчетный счет 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва (БИК 044583001)

Назначение платежа: КБК 2010202, ОКАТО 45296377000

Арендная плата за землю по договору аренды № _____ от _____ за _____ квартал _____ года.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы "Об арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.1998г. № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.1999г. № 285-РМ, в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ".
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала.
3. Арендная плата исчисляется со дня, следующего за днем присвоения настоящему Договору в Москомземе учетного номера.
4. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты окончательно.
5. При оформлении платежного поручения ссылка на номер договора аренды земли обязательна.

ПОДПИСИ СТОРОН:

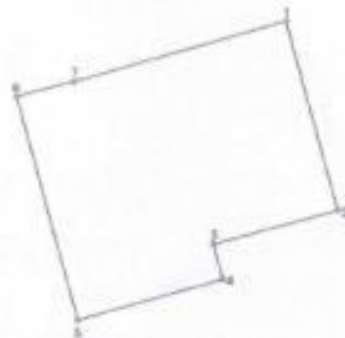
От Арендодателя:
Начальник областного управления
регулирования землепользования
в Южном административном округе
на основании доверенности
от "12" августа 2003 г. № 33-44-1/34(142)


Н. В. Лоскутов
и.п.

От Арендатора:
Генеральный директор


О. В. Лоскутов
и.п.

ПЛАН
 земельного участка
 ЗАО "ФинТоргКонсалтМенеджмент"
 Адрес участка: ул. Домодедовская, вл. 12
 Кадастровый № 770511002101
 Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ Р

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОДОЛЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	ЮВ	15 59.6	63.943	
2-3	ЮЗ	74 9.8	42.153	
3-4	ЮВ	15 52.3	11.781	
4-5	ЮЗ	73 34.0	49.086	
5-6	СЗ	16 4.1	75.496	
6-7	СВ	74 21.9	19.429	
7-1	СВ	73 31.2	71.931	

ПЛОШАДЬ УЧАСТКА : 6386,1 КВ.М.

Начальник ТОРЗ ЮАО
 м.п.



Н.В. Ломакин

ПЛАН
земельного участка
ЗАО "ФинТоргКонсалтМенеджмент"
Адрес участка: ул. Домодедовская, вл.12
Кадастровый № 770511002101
Масштаб 1:2000



Начальник ТОРЗ ЮАО
м.п.



Н.В. Ломакин



Учетный номер дополнительного соглашения № М-05-021058 от « 08 » апреля 2021 г.

вх. № в-АНТ-1407/21-23 от 14.07.2021г

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Проводит государственную регистрацию
СОГЛАШЕНИЯ
Дата регистрации 21.05.2021
Номер регистрации 77-05-0011002/2021-04/051/2021
Государственная регистрационная служба
Государственный кадастровый № 77:05/0011002/2021-04/051/2021

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 06.11.2003 № М-05-021058**

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, действующей 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 16 декабря 2020 года Жучковой Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны, 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 Горячевой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава и Изменений и дополнений № 7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 22.10.2020 за № 0822-94127573-7, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании заявления от 17.02.2021 № 33-5-16289/21, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», зарегистрированных 22.05.2007 за № 0822-94127573 (в редакции изменений и дополнений № 7 в Правила доверительного управления от 22.10.2020), сведений Единого государственного реестра недвижимости о доверительном управлении нежилым зданием с кадастровым номером 77:05:0011002:1116 по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 (запись государственной регистрации от 23.12.2020 № 77:05:0011002:1116-77/051/2020-5) все права и обязанности Арендатора по договору аренды земельного участка от 06.11.2003 № М-05-021058 (далее – Договор) от имени и в интересах Владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ».

2. В соответствии со ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации внести в Договор следующие изменения и дополнения:

2.1. Дополнить раздел 5 «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА» Договора пунктом 5.6.1 следующего содержания:

«5.6.1. Использовать Участок под вспомогательные виды разрешенного использования при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы.»

2.2. Дополнить раздел 7 «САНКЦИИ» Договора пунктом 7.6 следующего содержания:

«7.6. Все штрафы, пени, неустойки, выставленные в отношении Арендатора по настоящему Договору, оплачиваются из собственных денежных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест».

3. Приложение по расчету арендной платы к Договору изложить в редакции Приложения 1 к настоящему дополнительному соглашению.

4. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора.

5. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:

Департамент городского имущества
города Москвы

Юридический адрес: 123112, г.Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1

Почтовый адрес: 123112, г.Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1

ИНН 7705031674, КПП 770301001,
ОГРН 1037739510423
ОКПО 16412348

Расчетный счет
№ 40201810445250000179
в ГУ Банка России по ЦФО
Л/с № 0307111000450284
БИК 044525000

Арендатор:

Общество с ограниченной
ответственностью «Управляющая компания
«Мегаполис-Инвест»

Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»
Юридический адрес: 105082, г.Москва,
ул.Фридриха Энгельса, д.56, стр.1,
эт.3, офис 2

Почтовый адрес: 105082, г.Москва,
ул.Фридриха Энгельса, д.56, стр.1,
эт.3, офис 2

ИНН 3445109706, КПП 770101001
ОГРН 1103460001512

Расчетный счет
№ 40701810638000005268
в ПАО «Сбербанк» г.Москва
Корр. счет № 30101810400000000225
БИК 044525225

7. Подписи сторон:

От Арендодателя:

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



С.В.Смирнова

От Арендатора:

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



Е.А.Горячева

Исп.Трефилов В.В.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-021058 – 004

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

Адрес участка: г.Москва, ул.Домодедовская, вл.12, стр.1

Кадастровый номер 77:05:0011002:101

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка всего	кв.м	6 386
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка:*	руб.	228 437 373,74
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата: с 22.10.2020*	руб.	3 426 560,61

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
УФК по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы, л/с 04732071000)
Наименование Банка получателя: ГУ Банка России по ЦФО// УФК по г.Москве
БИК получателя: 004525988
Счет банка получателя: 40102810545370000003
Счет получателя: 03100643000000017300
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 924 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года ФЛС
№ М-05-021058-004. НДС не облагается.

4. Примечание

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений 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

М.П.

Исп.Трефилов В.В.

От Арендатора:

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



Е.А.Горячева

М.П.



ПРИКАЗ
ДЕПАРТАМЕНТА КУЛЬТУРЫ ГОРОДА МОСКВЫ
Управление общественных отношений и взаимодействия с партнерами-заказчиками оточислен



ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
для целей эксплуатации объектов капитального строительства

№ М - 05 - 034946

(Номер договора)

29 09 2010

(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0011002:107

(Кадастровый №)

51100187

(Условный №)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
№ 77
11.08.2010
МУХИН А.А.
(О.И.О.)



г.Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе города Москвы Солодкина Владимира Владимировича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 30 марта 2010 г. № 33-И-684/10 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжениями Департамента земельных ресурсов города Москвы от 05.02.2010 № 135-05 ДЗР и от 11.06.2010 № 1077-05 ДЗР, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **609 (шестьсот девять) кв.м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0011002:107, имеющий адресный ориентир: г.Москва, ул.Домодедовская, вл.12, стр.2, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации существующего здания магазина в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Аренда-

тору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта полномочного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемом к договору кадастровом паспорте земельного участка (приложение 1). Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположены:

-- кирпичное здание (магазин).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **до 15 апреля 2022 года.**

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с **21 августа 2009 года** и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети

Интернет.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Уведомление может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. При передаче Арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендатору:

4.1. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатору земельный участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.3. Арендатор обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и

доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.4. Арендатору ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендатор обязан:

5.6. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. После присвоения учетного номера Договору и/или дополнительным соглашениям к нему в Департаменте земельных ресурсов города Москвы Арендатор обязан представить Арендодателю комплект документов для государственной регистрации настоящего Договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

- 6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:
- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
 - осуществления самовольного строительства на Участке;

- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипоте-

ку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

7.6. Оплата указанных в п.п. 7.2, 7.3, 7.4. пеней и штрафов производится за счет собственных средств ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС».

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с

ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка

2 - Расчет арендной платы

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 127051, г.Москва, Малый Каретный переулок, дом 7, стр.1
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 127051, г.Москва, Малый Каретный переулок, дом 7, стр.1
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7707500642/7707500642 ОКПО 94127573, ОКВЭД 65.23.1
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40701810900130000057
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	в ОАО Банк ВТБ
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044583001	БИК 044525187
Телефон 318-21-11 (секретарь)	Телефон 699-96-15

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе города Москвы



В.В. Солодкин
 201__ г.
 М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор
 ООО "Управляющая компания
 "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого
 паевого инвестиционного фонда не-
 движимости "АНТЕЙ ЮГ" под управ-
 лением ООО "Управляющая компания
 "ОЛМА ФИНАНС"



Е. А. Машкова
 201__ г.
 М.П.

Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдана в государственного кадастра недвижимости)
"10" ноября 2009г. № 77/501/09-79555

В.1

1	Кадастровый номер 77:05:0011002:107	2	Лист №1	3	Всего листов: 2					
Общие сведения										
4	Предельные номера: _____									
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: _____									
6	Местоположение установлено относительно относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Домодедовская, вл 12, стр 2									
7	Категория земель: _____									
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена		
8.2	весь									
9	Разрешенное использование: ЭКСПЛУАТАЦИИ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗДАНИЯ МАГАЗИНА									
10	Фактическое использование /характеристика деятельности: _____									
11	Площадь: 609 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 12560192.61	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 20624.29	14	Система координат: СК кадастрового округа			
15	Сведения о правах: _____									
16	Общие отметки: Кадастровый номер 77:05:0011002:107 назначен кадастровому номеру 77:05:11002:107									
17	_____									
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: _____				18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____	
			18.3	Номера участков, подлежащих слиянию с кадастрового учета: _____						

Заместитель начальника отдела
(подпись, должность)

М. П. (подпись)



Г.В. Савельева
(подпись, фамилия)

10.11.2009

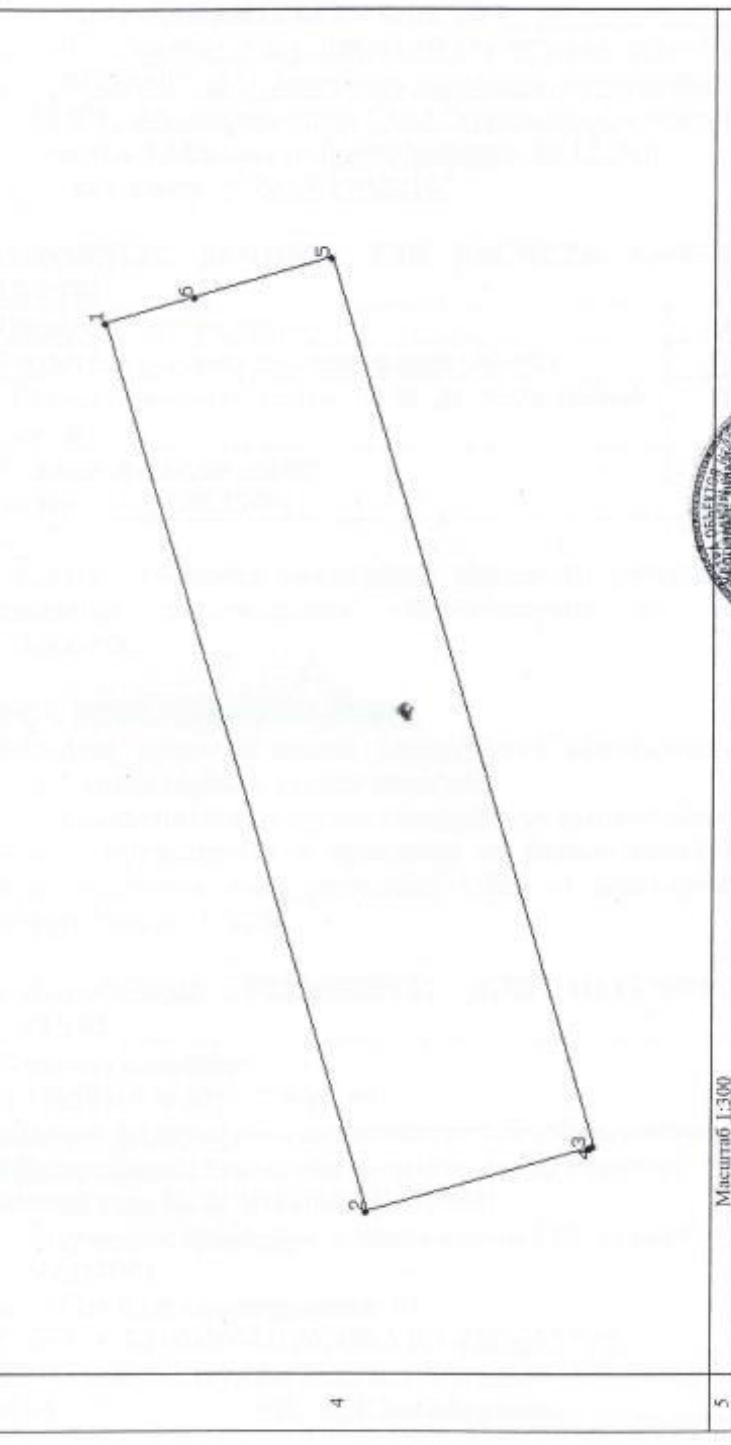
РЗБ-05 03Р

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
"10" ноября 2009г № 77/501/09-79555

1	Кадастровый номер 77:05:0011002:107	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	-------------------------------------	---	----------	---	-----------------

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300

Заместитель начальника отдела
(подпись)

М. П. (подпись)



Г. В. Сапельева
(подпись, печать)
10.11.2009

Приложение 2 к Договору
№ М-05- 034946
от «29» сентября 2010 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____ -001

Арендатор: общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"
Адрес участка: г.Москва, ул.Домодедовская, вл.12, стр.2
Кадастровый номер 77:05:0011002:107

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	609
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	12 560 192.61
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.4. Годовая арендная плата* (начисляется с 21.08.2009)	руб.	188 402.89

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве
(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105010020001120, ОКАТО 45296577000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года ФЛС
№ М-05- _____ - 001. НДС не облагается.

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 кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Начальник Территориального
управления Департамента земельных
ресурсов города Москвы


" " " " 201__ г.
М.П. 

От Арендатора:

Генеральный директор
ООО "Управляющая компания "ОЛМА
ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
"АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО
"Управляющая компания "ОЛМА
ФИНАНС"


" " " " 201__ г.
М.П. 

ТУ ЮАО

Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 13 листов
«13 июля 2010г.

Исполнитель: советник Красовская Л.В.

Начальник ТУ ЮАО

В.В. Солодкин

М.П. _____
Генеральный директор
ООО «Управляющая компания "ОЛМА
ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
"АНТЕНА Ю" под управлением ООО
"Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"

Е. А. Машкова

М.П. _____



Учетный номер дополнительного
соглашения № М-05-034946
от «07» апреля 20 21 г.

ВХ№ в-АНТ-1304/21-31 от 13.04.2021

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 29.09.2010 № М-05-034946**

г. Москва

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, действующей 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 декабря 2020 года, 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 Горячевой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава и Изменений и дополнений № 7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 22.10.2020 за № 0822-94127573-7, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения Арендатора от 17.02.2021 № 33-5-16288/21-(0)-0, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», зарегистрированных 22.05.2007 за № 0822-94127573 (в редакции изменений и дополнений № 7 в Правила доверительного управления от 22.10.2020), сведений Единого государственного реестра недвижимости о доверительном управлении нежилым зданием с кадастровым номером 77:05:0011002:1119 по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2 (запись государственной регистрации от 29.12.2020 № 77:05:0011002:1119-77/051/2020-6) все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 29.09.2010 № М-05-034946 (далее – Договор) от имени и в интересах Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ».

2. В соответствии со ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации внести в Договор следующие изменения и дополнения:

2.1. Дополнить пункт 3.2 раздела 3 «АРЕНДНАЯ ПЛАТА» Договора абзацем следующего содержания:

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

2.2. Дополнить раздел 4 «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» Договора пунктами следующего содержания:

«4.6. Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на некапитальные объекты, расположенные на Участке.

4.7. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.».

2.3. Дополнить раздела 5 «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА» Договора пунктом следующего содержания:

«5.5.1. 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.».

2.4. В пункте 7.6 раздела 7 «САНКЦИИ» Договора слова «ООО «Управляющая компания «АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ» заменить словами «ООО «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест.».

3. Приложение по расчету арендной платы Арендатора к Договору изложить в редакции Приложения 1 к настоящему дополнительному соглашению в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

4. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора.

5. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

7. Юридические, почтовые адреса сторон и банковские реквизиты:

Арендодатель:

Департамент городского имущества
города Москвы

Юридический адрес: 123112, г. Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1

Почтовый адрес: 123112, г. Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1

ИНН 7705031674, КПП 770301001

ОКПО 16412348

Расчетный счет № 40201810445250000179

ГУ Банка России по ЦФО

Лицевой счет № 0307111000450284

БИК 044525000

Арендатор:

Общество с ограниченной
ответственностью «Управляющая
компания «Мегаполис-Инвест»

Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»

Юридический адрес: 105082, г. Москва,
ул. Фридриха Энгельса, д. 56, стр. 1,
эт. 3, офис 2

Почтовый адрес: 105082, г. Москва,
ул. Фридриха Энгельса, д. 56, стр. 1,
эт. 3, офис 2

ИНН 3445109706, КПП 770101001

Расчетный счет № 40701810638000005268

в ПАО Сбербанк г. Москвы

К/с № 30101810400000000225

БИК 044525225

Телефон: 8 (916) 910-27-52

8. Подписи сторон:

От Арендодателя:

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


М.П. 

От Арендатора:

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




Е.А. Горячева

Исп. Е.В. Кузнецова



АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-034946-

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»

Адрес участка: г. Москва, ул. Домодедовская, вл. 12, стр. 2

Кадастровый номер: 77:05:0011002:107

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	609
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка с 01.01.2019*	руб.	22 168 848,45
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
2. Размер ежегодной арендной платы на земельный участок:		
2.1. Годовая арендная плата с 22.10.2020**	руб.	332 532,73

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (**)
уплачивается Арендатором 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
БИК получателя 004525988

Счет банка получателя 40102810545370000003

Счет получателя 03100643000000017300

КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 921 000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал ____ года ФЛС

№ М-05-034946-____. 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


Исп. Е.В. Кузнецова

От Арендатора:

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


Е.А. Горячева

Исходный №: 10/03/2017
Дата: 10.03.2017

№ 10/03/2017

Исходный №: 10/03/2017

Исходный №: 10/03/2017

Исходный №: 10/03/2017

Исходный №: 10/03/2017

Исходный №: 10/03/2017

Исходный №: 10/03/2017



Генеральный директор
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ
Управление образования и воспитания
муниципальных образовательных организаций
Исходный №: 10/03/2017
Подпись: [Signature]



Ипотека 1% на коммерческие помещения

ЦИАН

Идентификатор: Москва > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЮЗАО > Котлово > метро Нагорная > Нагорная улица

Обновлено: 24 июля, 13:00 > 421 просмотра, 1 на сайте

Онлайн-салон

Здание, 530 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Котлово, Нагорная ул., 29к1с1 На карте

д. Нагорная 7 мин. д. Нахимовский проспект 20 мин. д. Нагатинская 5 мин.

130 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр: 245 284 Р

Налог: НДС включен: 21 666 666 Р

+7 985 214-80-83
+7 964 529-86-87

Агентство недвижимости Verges of estate

Агентство недвижимости Verges of estate

Активация Windows

Эксперт Екатерина Валушкина

7 фото

Площадь: 530 м² > Этажность: 3

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

Дамы и Господа, вашему вниманию представлено отдельное здание на второй линии, общей площадью 530 кв.м., 3 этажа, высокие потолки 5,15 м. Имеются действующие арендаторы, МАП 650 тыс. руб. (чистая прибыль). Рядом со зданием имеется бесплатная городская парковка и парковка с разгрузочной зоной во дворе. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Собственник юр.лицо, более 5ти лет, ТОРП. Звоните Дамы и Господа, с радостью ответим на ваши вопросы и организуем оперативный показ!

130 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр: 245 284 Р

Налог: НДС включен: 21 666 666 Р

+7 985 214-80-83
+7 964 529-86-87

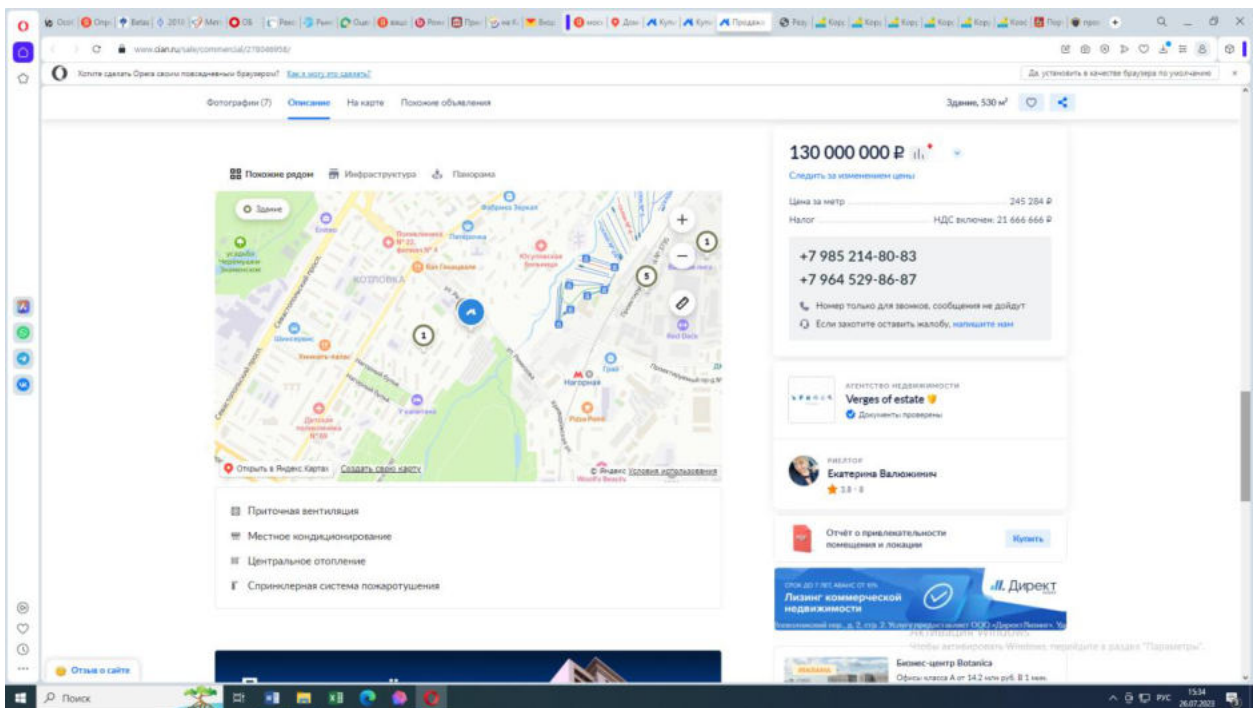
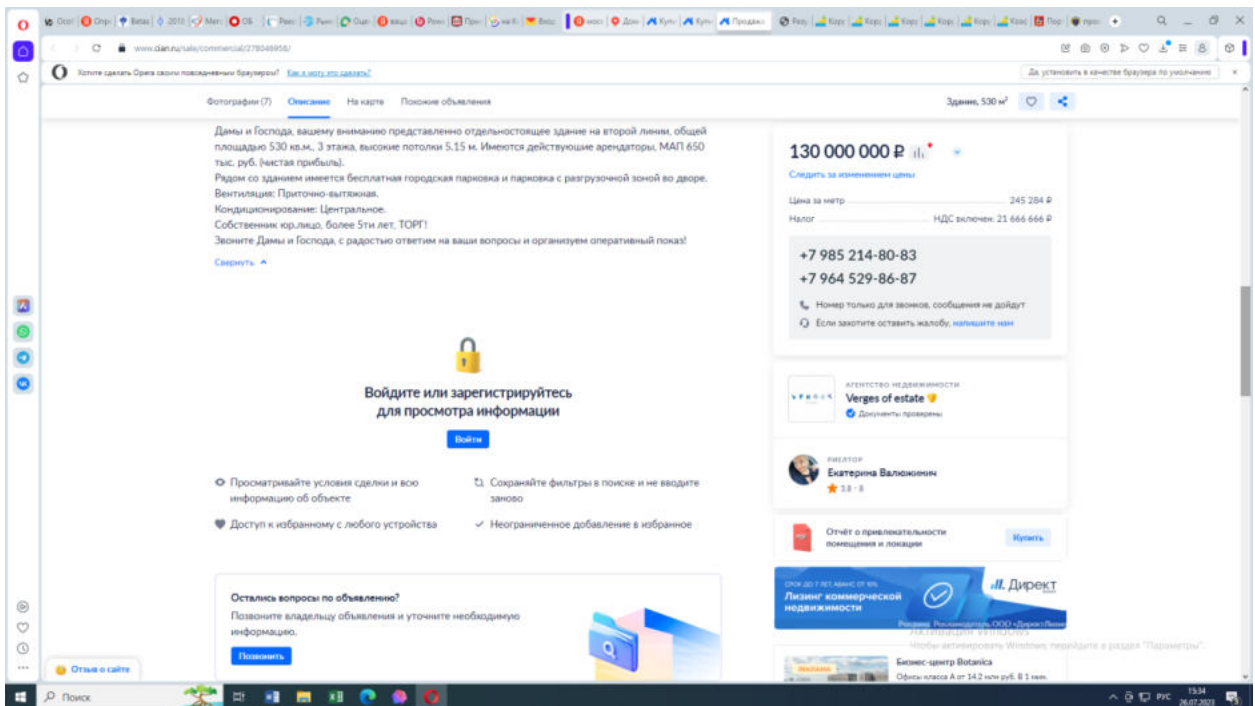
Агентство недвижимости Verges of estate

Эксперт Екатерина Валушкина

Отчёт о привлекательности помещения и локация

Лизинг коммерческой недвижимости

Бизнес-центр Волжская



<https://www.cian.ru/sale/commercial/278046958/>

www.cian.ru/sale/commercial/239359540/

Копите идеальную Ореха своим последним браузером? [ВЫЖИТЬ И ЗАКАЧАТЬ](#)

Да, установить в качестве браузера по умолчанию

ЦИАН коммерческая

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

[Узнать сейчас](#)

Доступна аналитика

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **РБК**

[+ Разместить объявление](#) Войти

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа готовых Бизнесов в Москве > ЮАО > Царицыно > метро Царицыно > Веселая улица

Обновлено: сегодня, 14:01 > 38 просмотров, 0 закладки

Арендный бизнес, 3 897 м²

Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Веселая ул., 2 На карте

Царицыно > 2 мин

[В избранном](#) [←](#) [→](#) [↓](#) [↑](#) [Показать](#)

[Открыть о сайте](#)

720 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 698 400 000 [→](#)

Цена за метр 184 758 Р

Налог НДС включен 120 000 000 Р

+7 965 218-87-13

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Написать, пока пользователь в сети

Активация Windows

100% активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Pan Capital Realty**

18/10 26.07.2023

www.cian.ru/sale/commercial/239359540/

Копите идеальную Ореха своим последним браузером? [ВЫЖИТЬ И ЗАКАЧАТЬ](#)

Да, установить в качестве браузера по умолчанию

6 фото

Площадь 3 897 м² Этаж 1

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](#)

Торговый центр Веселая ул. д.2 м. Царицыно

Продается Отдельно Стоящее Здание Торговый центр.

Предлагаем отдельно стоящее здание как Готовый Арендный Бизнес с Ярким Арендатором "Лента" Ул. Веселая д.2

Обновленный Торговый Центр общей площадью 3897 кв.м. с автомобильной парковкой, находящийся в

720 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 698 400 000 [→](#)

Цена за метр 184 758 Р

Налог НДС включен 120 000 000 Р

+7 965 218-87-13

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Написать, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Pan Capital Realty**

Документы проверены

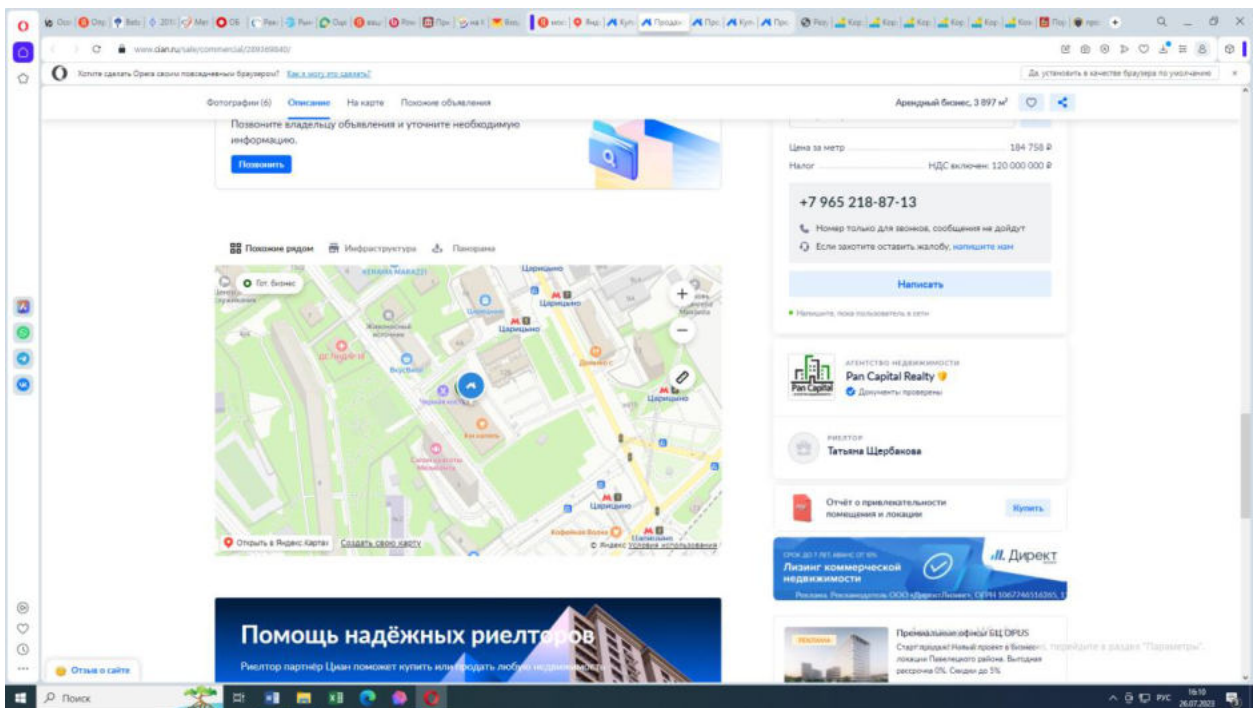
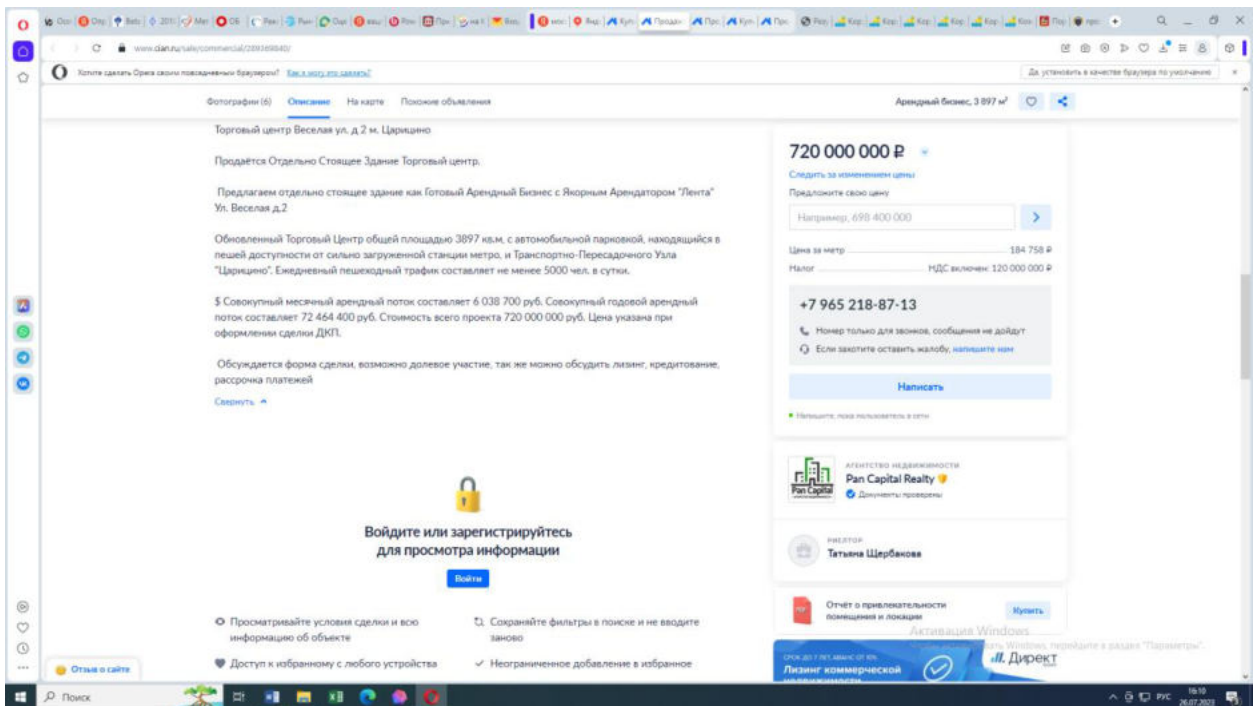
ИНТЕРЛОК **Татьяна Щербанова**

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

СПИСОК 1 187 АГЕНТОВ ИЛИ ЛИДИНГ-КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **И. Директ**

18/10 26.07.2023



<https://www.cian.ru/sale/commercial/289369840/>

www.cian.ru/safety/commercial/288942170/

Копите идеальную среду своего повседневного браузера? [Еще лучше, еще быстрее!](#)

Да, установить в качестве браузера по умолчанию

ЦИАН коммерческая

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

[Узнать сейчас](#)

Доступна аналитика

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **РНК**

[+ Разместить объявление](#) Войти

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа готового бизнеса в Москве > ЮАО > Чертаново Центральное > метро Пражская > Днепропетровская улица

Обновлено: сегодня, 00:31 > 33 просмотра, 0 из гостей

Арендный бизнес, 1 004 м²

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, Днепропетровская ул., 16А. На карте

д.к. Пражская > 5 мин.

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [↻](#) [Показать](#)

[Открыть о сайте](#)

165 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр

Налог

+7 966 062-55-63

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

РЕНТАВИК АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **РЕНТАВИК ГАБ**

[Документы проверены](#)

Отчет о привлекательности для Windows [Купить](#)

📄 Отчет о привлекательности помещения и локации [Заказать](#)

18:32 26.07.2023

www.cian.ru/safety/commercial/288942170/

Копите идеальную среду своего повседневного браузера? [Еще лучше, еще быстрее!](#)

Да, установить в качестве браузера по умолчанию

7 фото

Площадь **1 004 м²** Этаж **1** Поместь **1 000 000 Р/мес.**

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](#)

Готовый арендный бизнес (ГАБ). Доходность 7%, окупаемость до 13,75 лет.
Здание расположено в непосредственной близости от станции метро Пражская, Южная, Чертановская.

Налоговая: 26.
Лифты: Нет.
Вентиляция: Приточно-вытяжная.
Кондиционирование: Центральное.
Безопасность: Система пожаротушения, Видеонаблюдение.

[Открыть о сайте](#)

165 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр

Налог

+7 966 062-55-63

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

РЕНТАВИК АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **РЕНТАВИК ГАБ**

[Документы проверены](#)

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

Лизинг коммерческой недвижимости

Срок от 1 до 30 лет от 10 млн. **Директ**

Бизнес-центр **Вотайск**
Офисы класса А от 14,2 млн руб. в 1 км от Вотайской ст. м. Рабочая ст.

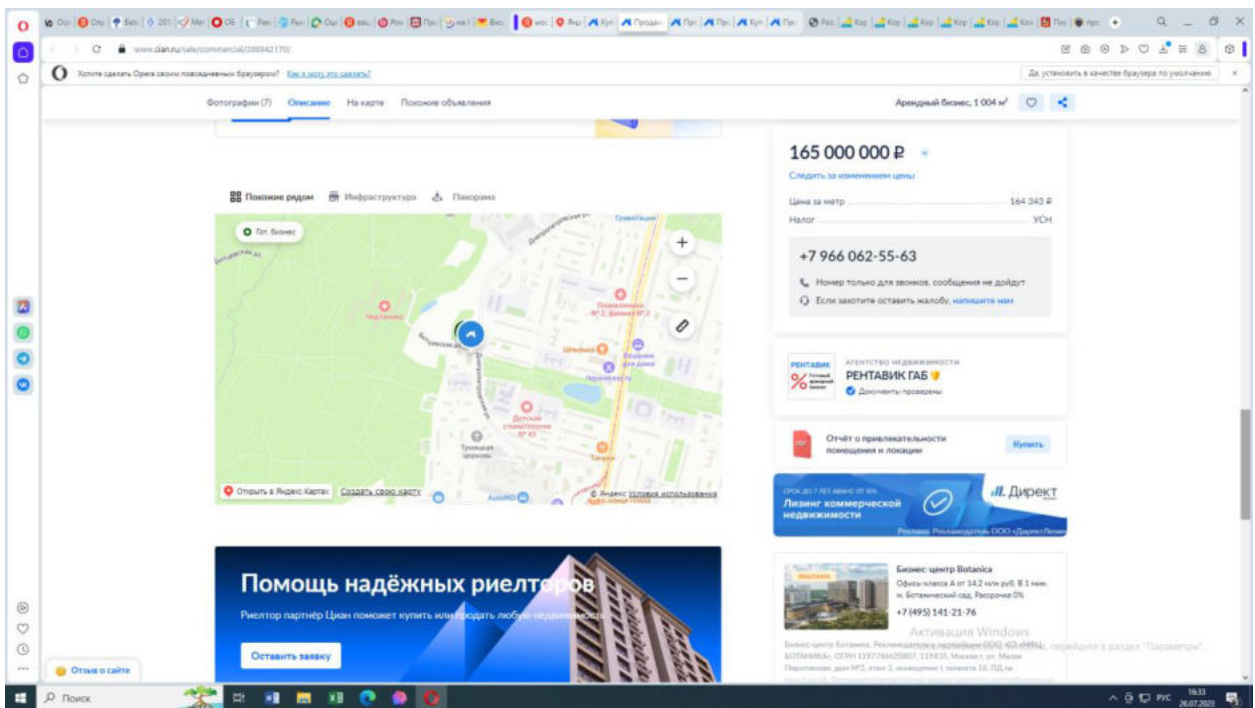
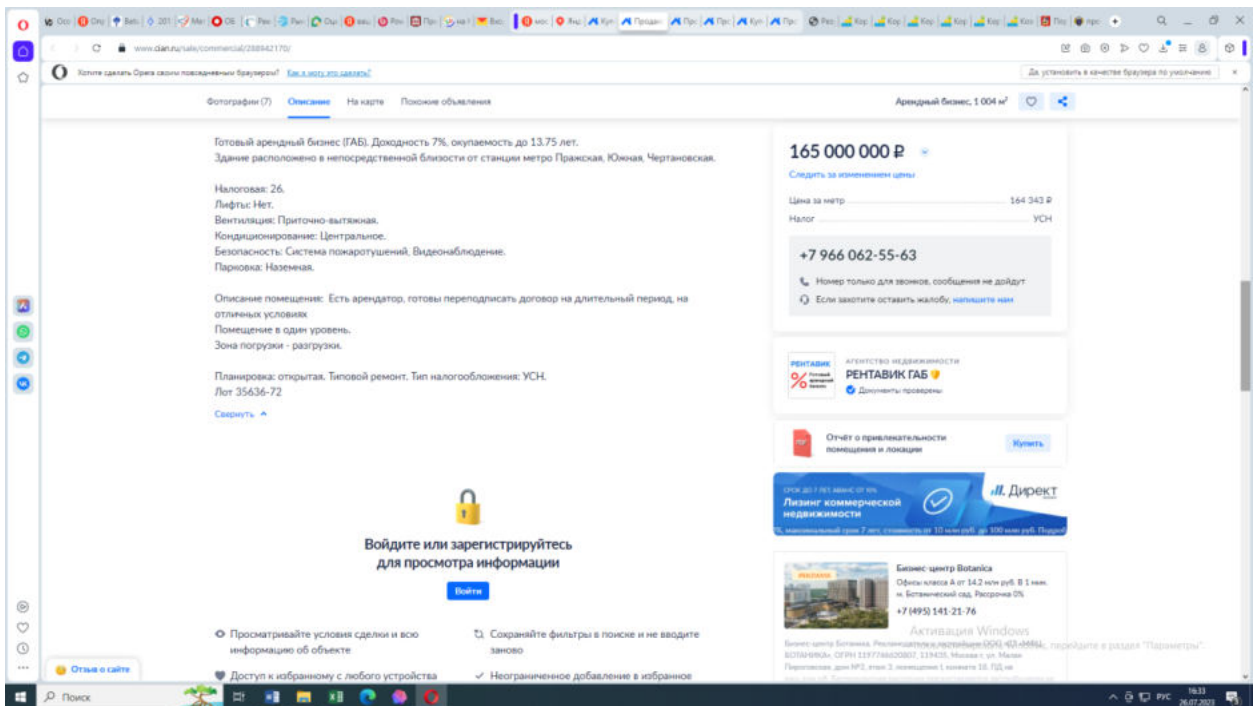
+7 (495) 141-21-76

Бизнес-центр Вотайск. Реконструкция и строительство ООО «СЗ ИИИИ» БОТАЙСКАЯ, ОГРН 507746620802, 119403, Москва, ул. Москва

Парковка: для МРЗ, улица 3, номерной фонд ВР 100/01/01/01

📄 Отчет о привлекательности помещения и локации [Заказать](#)

18:32 26.07.2023



<https://www.cian.ru/sale/commercial/288942170/>

www.cian.ru/safety/comments/282904578/

Копия сделана. Откройте браузер по умолчанию

LUNAR Офисы от 88 м² Скидка до 10 %

ЛЕНИНСКИЙ ПРОСПЕКТ, 38

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **ПМС**

Результат объявления Войти

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа готового бизнеса в Москве > ЮВАО > Марьино > метро Марьино > улица Перерва

Обновлено 14 июля, 10:29 > 278 просмотров, 3 закладки

В объявлениях автора могут быть неактуальные объекты

Арендный бизнес, 3 796 м²

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 32 На карте

Марьино 10 мин. Братиславская 14 мин. Перерва 16 мин.

В избранное

480 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Цена за метр 126 449 Р

Налог УСН

+7 917 591-32-57

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **INVEST 7** Активизация Windows

Документы проверены

Отзыв о сайте

www.cian.ru/safety/comments/282904578/

Копия сделана. Откройте браузер по умолчанию

10 фото

3 796 м² 1 этаж 4 000 000 Р/мес.

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

ID: 168048

Продается ТЦ рядом с метро Марьино (9 мин пешком). 3 этажа, подвал, тех этаж + возможная для использования крыша 200м². 1-я проездная и проходная линия. Трафик ТЦ и района. На 1м этаже Пятёрочка (ДДА 10 лет с 2018г; индексация 5%). Хороший ремонт. Лифты. Витринные окна. Зальная планировка. Все центральные коммуникации. Траволатор. Земля в аренде до 2053 года. Парковка у фасада. ТЦ почти полностью занят. МАП 3.9 млн р (есть возможность увеличения). Налог и здание и земля в квартал - Зильбер.

- Высота потолков: 3 - 5 м

480 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Цена за метр 126 449 Р

Налог УСН

+7 917 591-32-57

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **INVEST 7** Активизация Windows

Документы проверены

ИНВЕСТИТОР

Отдел продаж **INVEST 7**

4.4 · 14

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Бизнес-ипотека от 13,5%

Без страховок и оценоч!

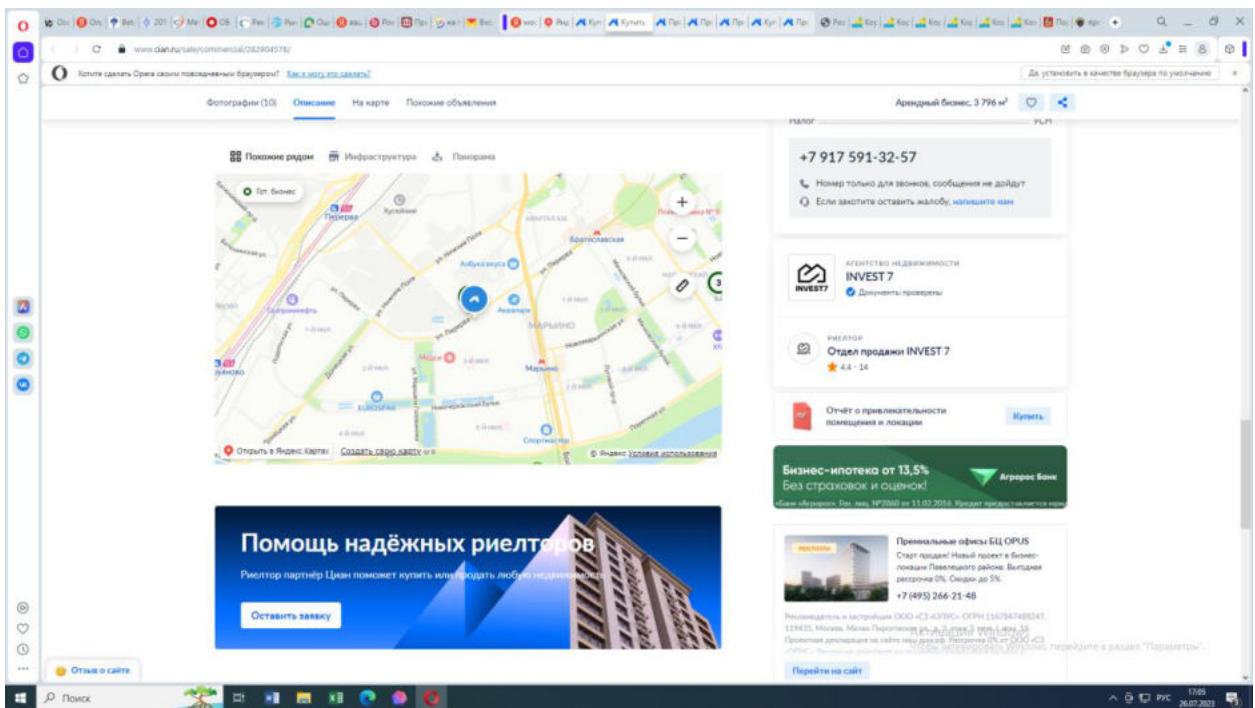
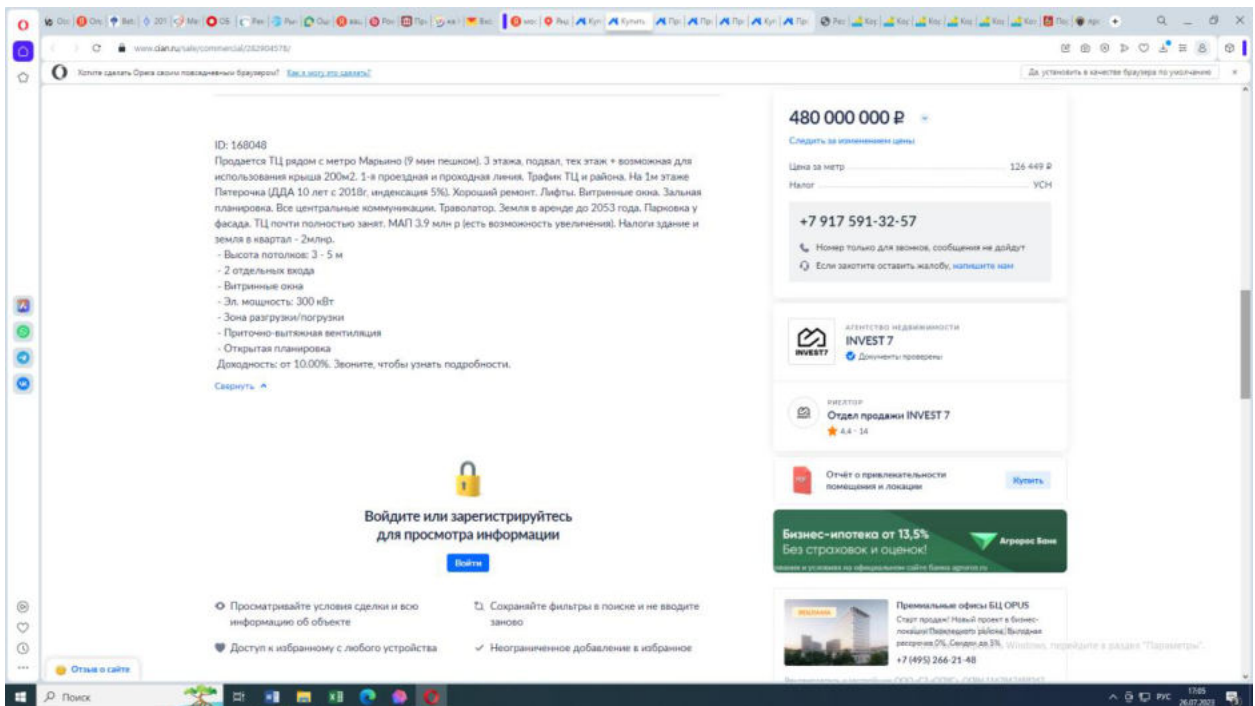
Аграрное Банк

Премьерские офисы БЦ OPUS

Скидка продаж! Максимум 10% скидка в бизнес-локации! Пешеходный трафик. Бизнес-расположение 0%. Скидка до 3%. Windows, перейдите в раздел "Параметры".

+7 (495) 266-21-48

Отзыв о сайте



<https://www.cian.ru/sale/commercial/282904578/>

www.cian.ru/safety/comments/283403203/

Копия сделана. Оцените качество работы браузера? [Выключить оценку](#)

Социальная реклама

от графического дизайнера до основ SQL

пронавмыки

пронавмыки.рф

Рекламодатель: АНО «ИТ-Планета» 19
*Высоко структурированные запросы

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **РБК**

Результат объявления Войти


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа готового Бизнеса в Москве > ЮАО > Орехово-Борисово Северное > метро Домодедовская > улица Генерала Белова

Обновлено: 8 июля, 15:10 145 просмотров, 1 за сегодня

Арендный бизнес, 592,6 м²

Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Северное, ул. Генерала Белова, 23А На карте
Домодедовская

В избранном



150 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 145 500 000

Цена за метр 253 122 Р

Налог НДС включен: 25 000 000 Р

+7 916 724-64-37

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Активация Windows
аттестовано надёжностью
SSD - Готовый бизнес

Дополнить проверку

Поиск

www.cian.ru/safety/comments/283403203/

Копия сделана. Оцените качество работы браузера? [Выключить оценку](#)

7 фото

Площадь: 592,6 м² Этаж: 1 Категория: Торговая площадь

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит 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

Лот 19276.

Продажа отдельно стоящего здания на первой линии с сетевым арендатором, по адресу: г. Москва, ЮАО, Генерала Белова, 23А.

Густонаселенный жилой район, до метро Домодедовская 10 минут пешком. Рядом остановки

150 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 145 500 000

Цена за метр 253 122 Р

Налог НДС включен: 25 000 000 Р

+7 916 724-64-37

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Активация Windows
аттестовано надёжностью
SSD - Готовый бизнес

Дополнить проверку

Отчёт о привлекательности помещения и локация

Купить

Бизнес-ипотека от 13,5%
Без страховок и оценоч!

Премьерские офисы БЦ OPUS
Сдаст площад! Новый проект в Бизнес-лофт/Панорамный район! Выгодная расценка 0% Скидки до 5% Мобильны, перейдите в раздел "Параметры".
+7 (495) 246-21-48

Поиск

www.dian.ru/sale/commercial/253403203/

Копия сделки Олега своим последним браузером? [ВЫ СМОЖЕТЕ ЗАКРЕПИТЬ](#)

Арендный бизнес, 592,6 м²

Фотографии (7) Описание На карте Похожие объявления

Продажа отдельно стоящего здания на первой линии с сетевым арендатором, по адресу: г. Москва, ЮАО, Генерала Белова, 23А.

Густонаселенный жилой район, до метро Домодедовская 10 минут пешком. Рядом остановки общественного транспорта, пешеходные переходы.
Удобная транспортная доступность: Каширское шоссе, МКАД.
Сложившееся торговое окружение: Магазины, торговые центры, салоны красоты и др.

Технические характеристики: Общая площадь - 592,6 кв.м (1-й этаж 315,3 кв.м, 2-й этаж 246,7 кв.м, технический этаж 30,6 кв.м + эксплуатируемая кровля).
Витринное остекление, залная планировка. Несколько отдельных входов, зона погрузки/разгрузки.
Высота потолков - 4 м, электрическая мощность - 110 кВт.
Установлена технологическая вытяжка, центральные коммуникации. Стихийная парковка по фасаду.
Отличная визуализация объекта, высокой рекламный потенциал.

Коммерческие условия:
Арендатор - Ресторан - Караоке "Мапапа";
Долгосрочный договор аренды;
Окупаемость - 12 лет/Доходность - 8,3%;
Стоимость - 150 000 000 рублей;
Стоимость за кв.м. - 253 121 рубль.

Свернуть

150 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 145 500 000

Цена за метр 253 122 Р

Налог НДС включен: 25 000 000 Р

+7 916 724-64-37

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
SSD - Готовый бизнес

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Бизнес-ипотека от 13,5%
Без страховок и оценоч!

Активация Windows

Премьерные офисы БЦ ОРИС

Старт продаж! Новый проект в бизнес-локации Павловского района. Выгода до 5%.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Открыть о сайте

www.dian.ru/sale/commercial/253403203/

Копия сделки Олега своим последним браузером? [ВЫ СМОЖЕТЕ ЗАКРЕПИТЬ](#)

Арендный бизнес, 592,6 м²

Фотографии (7) Описание На карте Похожие объявления

Пожалуйста, выберите цену

Например, 145 500 000

Цена за метр 253 122 Р

Налог НДС включен: 25 000 000 Р

+7 916 724-64-37

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
SSD - Готовый бизнес

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Бизнес-ипотека от 13,5%
Без страховок и оценоч!

Активация Windows

Премьерные офисы БЦ ОРИС

Старт продаж! Новый проект в бизнес-локации Павловского района. Выгода до 5%.

Помощь надёжных риелторов

Риелтор партнёр Циан поможет купить или продать любую недвижимость

Оставить заявку

Открыть о сайте

www.cian.ru/rent/commercial/289732343/

Копите деньги? Орена самым последним браузером? [Узнайте, почему так.](#)

Да, установить в качестве браузера по умолчанию

Ипотека 1% на коммерческие помещения до 31 августа

ЦИАН [Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Дома и участки](#) [Коммерческая](#) [Ипотека](#) [Сервисы](#) [ПИК](#) [Результат объявления](#) [Войти](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮАО > Москворечье-Сабурово > метро Каширская > Каширское шоссе


Обновлено вчера, 18:23 > 17 просмотров, 1 из сегодня

Торговая площадь, 178 м²

Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 48К1 На карте

Каширская > 20 мин.

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [📄](#) [📷](#) [📍](#) [Показать карту](#)



[Отзыв о сайте](#)

356 401 Р/мес.
Следить за изменением цены

Цена за метр: 24 027 Р в год
Налог: УСН
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 964 554-24-10
+7 910 087-06-91

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)


[AGENCIJA NEKRETNOSTI](#) [Chase Estate](#) [Агентство недвижимости Windows](#)
Документы проверены

1843 01.08.2022

www.cian.ru/rent/commercial/289732343/

Копите деньги? Орена самым последним браузером? [Узнайте, почему так.](#)

Да, установить в качестве браузера по умолчанию



[Фото](#)

Площадь: 178 м² Этаж: 1 из 5 Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Схват 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](#)

ID 70724 Предлагаю в аренду торговое помещение площадью 178 м², расположенное на первом этаже жилого дома пот Каширскому шоссе. Помещение с двумя отдельными входами, зальной планировкой, витринным остеклением по фасаду. Высота потолков 3,1 м. Все коммуникации в наличии, электричество 40 кВт. 15 минут пешком от станции метро Каширская

356 401 Р/мес.
Следить за изменением цены

Цена за метр: 24 027 Р в год
Налог: УСН
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: не включены
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 964 554-24-10
+7 910 087-06-91

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[AGENCIJA NEKRETNOSTI](#) [Chase Estate](#) [Агентство недвижимости Windows](#)
Документы проверены

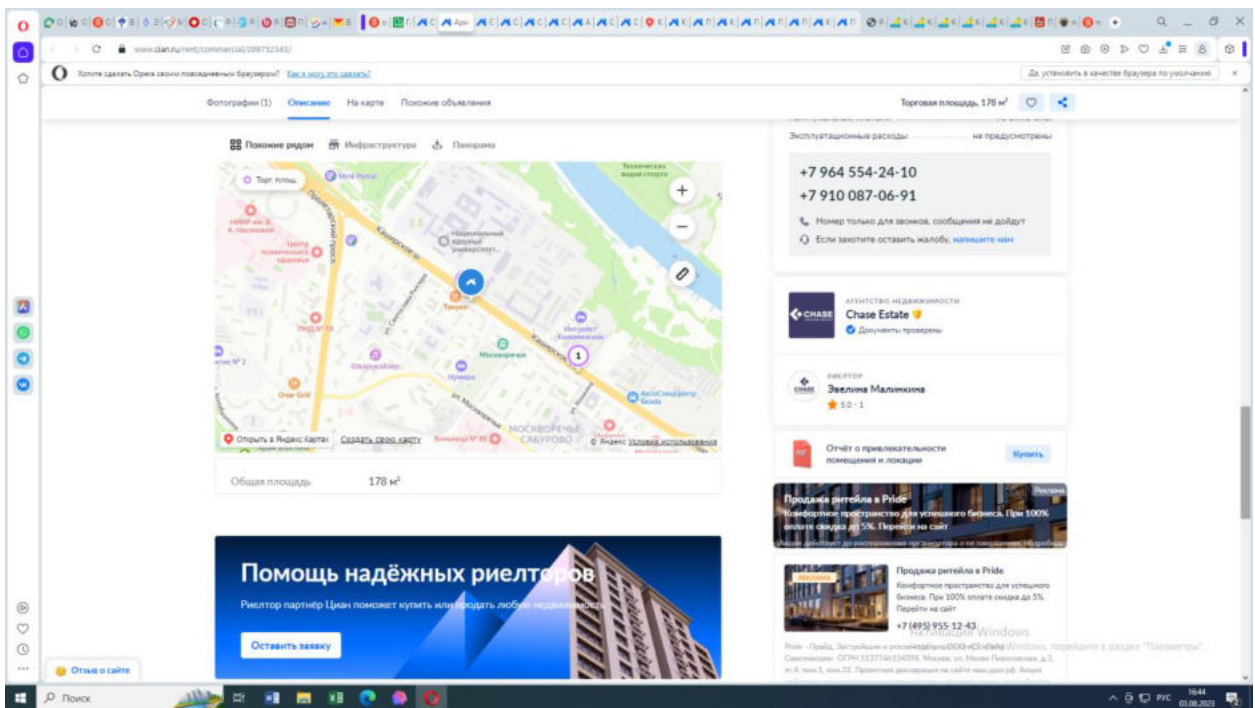
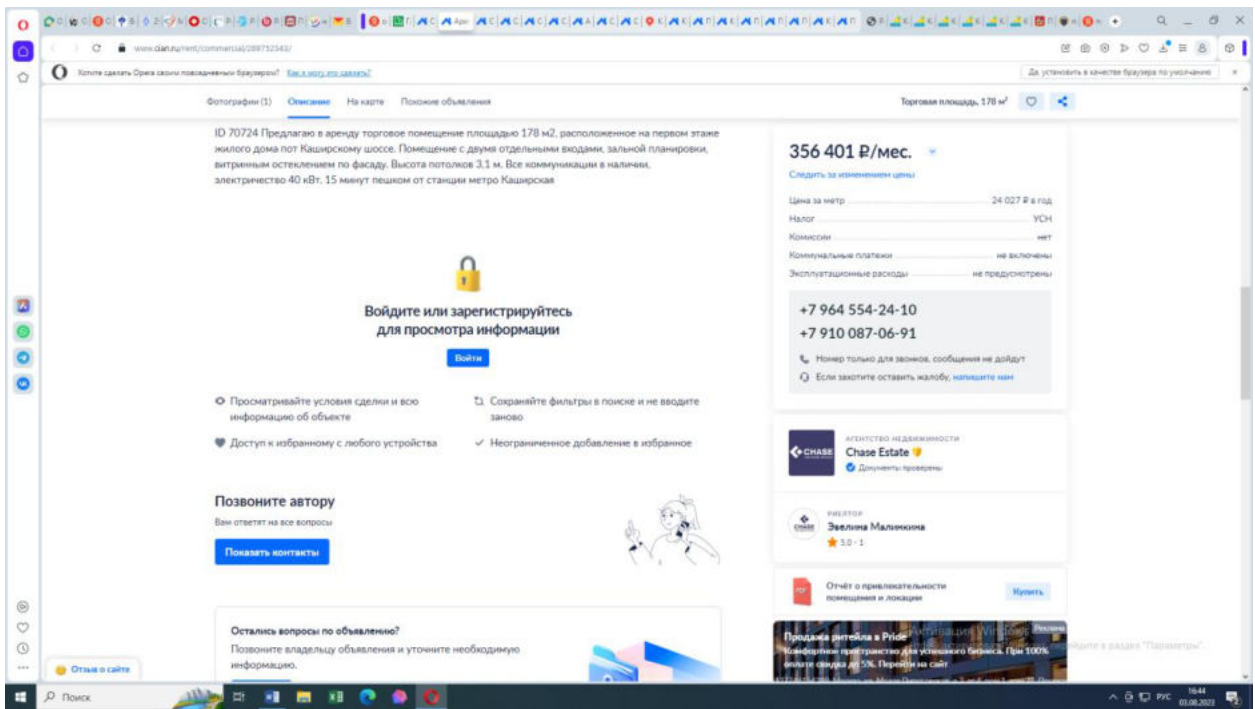
[РАБОТОД](#) **Эвелина Малюкина** ★ 5.0 · 1

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

Продажа ретейла в Pride
Идеальная возможность для нового бизнеса. При 100% оплате ставка 40-50%. Переход на сайт [www.Windows](#)

[AGENCIJA NEKRETNOSTI](#) [Chase Estate](#) [Агентство недвижимости Windows](#)
Документы проверены

1843 01.08.2022



<https://www.cian.ru/rent/commercial/289752343/>

www.cian.ru/next/commercial/288799361/

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Узнать сейчас

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПМС

Результат публикации Войти

Изданность в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮВАО > Марьино > метро Братиславская > Братиславская улица

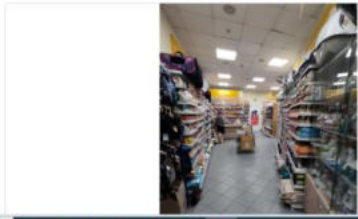
Обновлено: сегодня, 10:24 > 196 просмотров, 4 на сегодня

Торговая площадь, 61,2 м²

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Братиславская ул., 15К1 На карте

Братиславская 7 мин Марьино 20 мин Люблино 5 мин

В избранное Показывать



150 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр 29 412 Р в год

Налог НДС включен: 25 000 Р

Комиссия нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 966 097-61-76

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

ОТДЕЛ АРЕНДЫ РИГЛА Активация Windows

Документы проверены

Оформить заказ

Активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Поиск

www.cian.ru/next/commercial/288799361/

7 фото

Площадь 61,2 м² Этаж 1 из 17 Планировка Свободно с июля 2023

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

Сдается помещение площадью 61,2 кв.м. (смотрите план и фото). Вход вместе с аптекой из тамбура. Сейчас помещение занимает зоомагазин (следует как только найдем замену). Место под рекламу - вместо вывески зоомагазина. В арендную плату все включено. Рассмотрим все предложения. Звонки принимаются в рабочие дни с пн-пт с 9.15 до 18.00.

150 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр 29 412 Р в год

Налог НДС включен: 25 000 Р

Комиссия нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 966 097-61-76

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

ОТДЕЛ АРЕНДЫ РИГЛА Активация Windows

Документы проверены

Оформить заказ

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Продажа ритейла в Риде

Идеальное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидки до 5%. Переезд на сайт

Продажа ритейла в Риде

Идеальное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидки до 5%. Переезд на сайт

+7 (495) 955-12-43

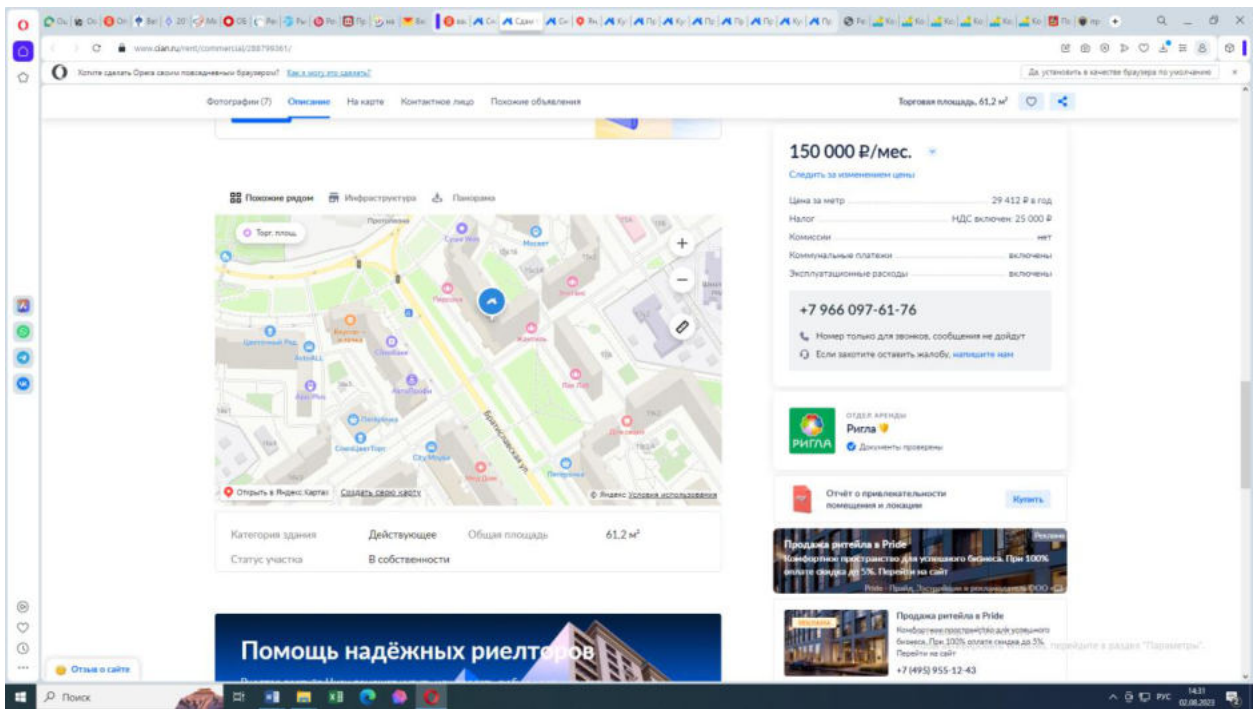
Активация Windows

Документы проверены

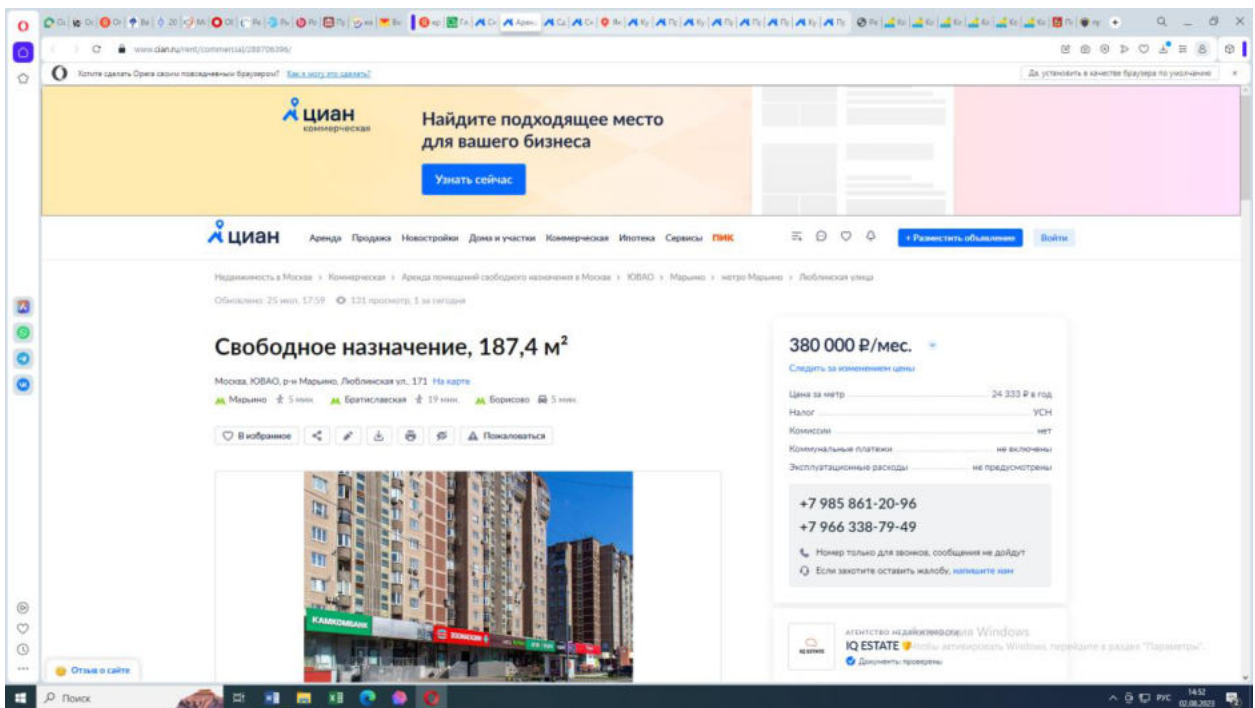
Оформить заказ

Активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Поиск



<https://www.cian.ru/rent/commercial/288799361/>



www.dian.ru/rent/commercial/288706396/

Копите идеальную Оценку недвижимости браузером? [БЫСТРО И СЛАБЫМ](#)

16 фото

Площадь: 187,4 м² | Этаж: 1 из 14 | 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 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Предлагается в аренду коммерческое помещение площадью 187,4 кв. м на Люблинской улице в районе Марьино. Помещение встроенно-пристроенного типа, находится на нижнем уровне жилого многоквартирного дома в большом жилом массиве, недалеко от метро Марьино. Локация отличная, на первой линии, с высоким трафиком. Помещение прекрасно визуализируется, имеет два входа и располагается в двух уровнях. На первом этаже площадь составляет 50,9 кв. м, на цокольном 136,5 кв. м. Цоколь это тоже готовое коммерческое помещение с высокими потолками (2,8 м). Внутри выполнена качественная отделка, действуют все необходимые инженерные системы, подключены линии телефона и Интернета. Возможна аренда помещений от 10 кв. м. Если вы хотите узнать больше о данном объекте, пожалуйста, свяжитесь с нами.

[Открыть о сайте](#)

380 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр: 24 333 ₽ за год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 985 861-20-96
+7 966 338-79-49

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
IQ ESTATE
Документы проверены

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

Ресторан в ЖК «HIGH LIFE»
Потолок в премиальном жилом массиве. Торговая площадь: 40,2 м². Сдается от 10%.

Ostankino Business Park
Офисы и бизнес-центр класса А В 1 км. от Восточного Выхода метро
+7 (495) 186-28-30 [открыть Windows](#), перейдите в раздел "Параметры".


Оценки: Бизнес-План, Финансовый план, маркетинговый, оценочный, ДДУ, ИТ, ДИЭИФ

www.dian.ru/rent/commercial/288706396/

Копите идеальную Оценку недвижимости браузером? [БЫСТРО И СЛАБЫМ](#)

Предлагается в аренду коммерческое помещение площадью 187,4 кв. м на Люблинской улице в районе Марьино. Помещение встроенно-пристроенного типа, находится на нижнем уровне жилого многоквартирного дома в большом жилом массиве, недалеко от метро Марьино. Локация отличная, на первой линии, с высоким трафиком. Помещение прекрасно визуализируется, имеет два входа и располагается в двух уровнях. На первом этаже площадь составляет 50,9 кв. м, на цокольном 136,5 кв. м. Цоколь это тоже готовое коммерческое помещение с высокими потолками (2,8 м). Внутри выполнена качественная отделка, действуют все необходимые инженерные системы, подключены линии телефона и Интернета. Выделено электрической мощности 50 кВт. Благодаря всем своим характеристикам помещение подходит под разные цели: отделение банка, салон красоты, любую торговлю и т. п. Договор аренды предлагается заключать на срок от 11 месяцев.

[Свернуть](#)



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

- 👁 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 📌 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- 📱 Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы

380 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр: 24 333 ₽ за год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 985 861-20-96
+7 966 338-79-49

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

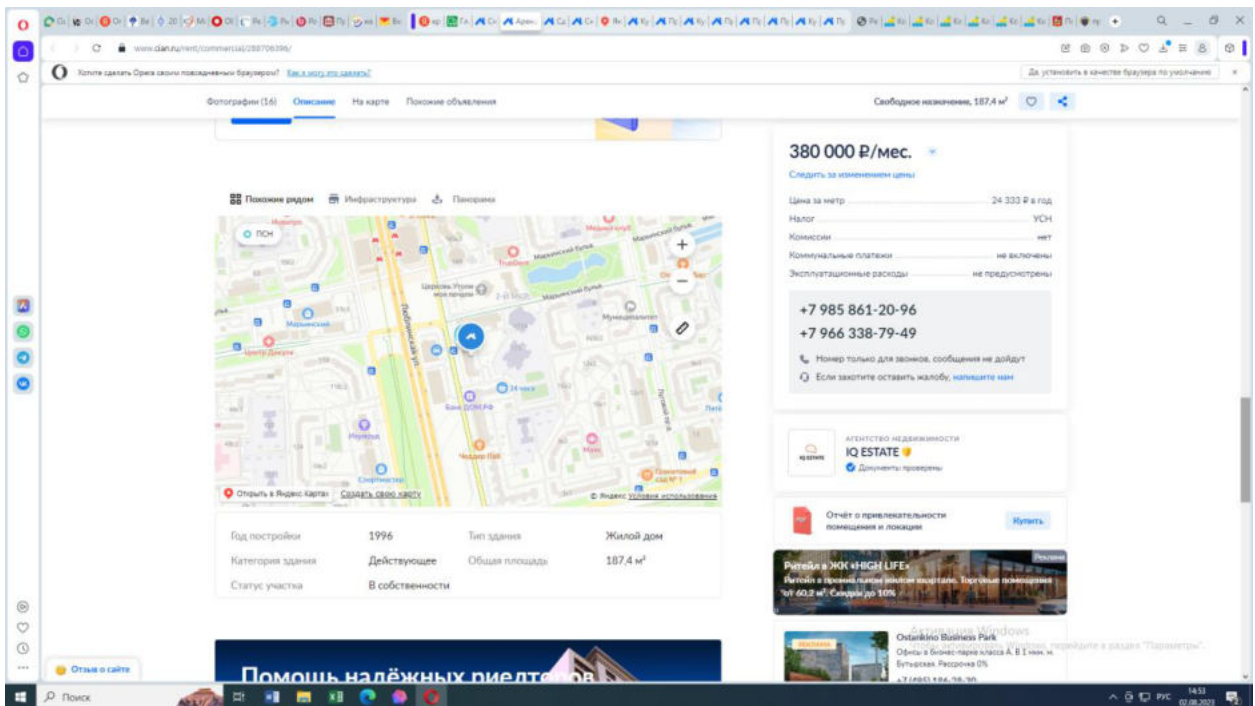
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
IQ ESTATE
Документы проверены

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

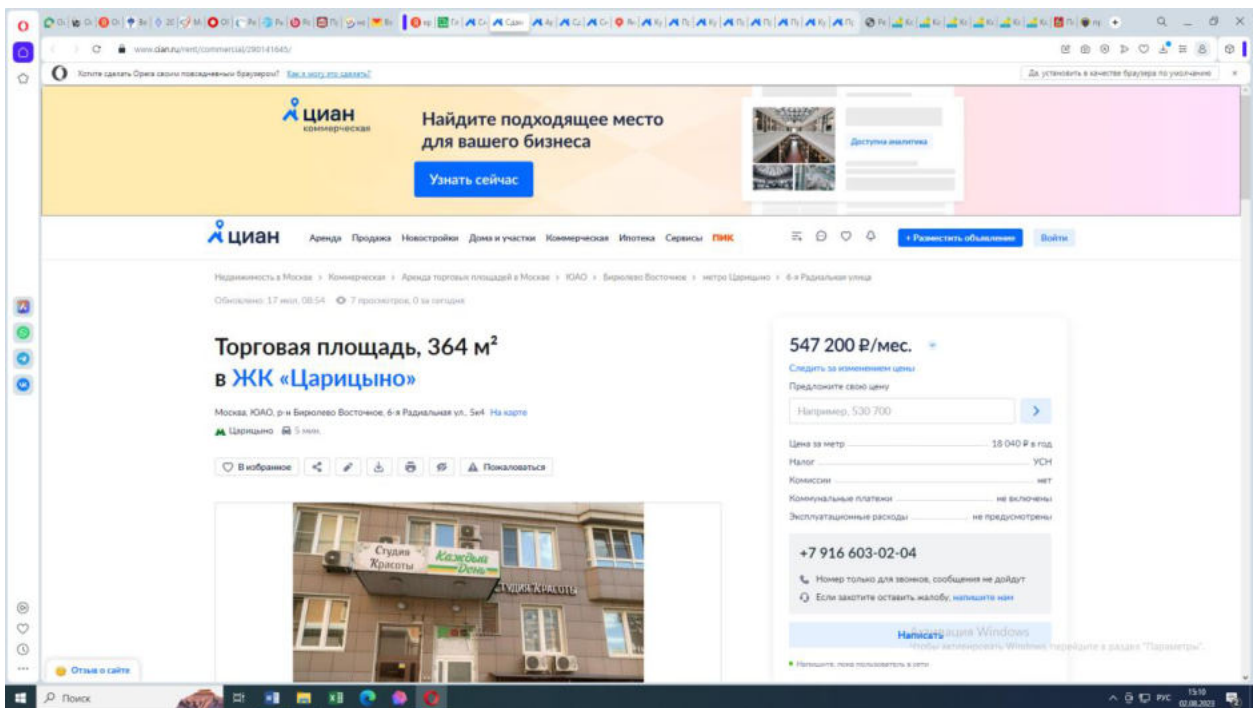
Ресторан в ЖК «HIGH LIFE»
Потолок в премиальном жилом массиве. Торговая площадь: 40,2 м². Сдается от 10%.

Ostankino Business Park
Офисы и бизнес-центр класса А В 1 км. от Восточного Выхода метро
+7 (495) 186-28-30 [открыть Windows](#), перейдите в раздел "Параметры".

Оценки: Бизнес-План, Финансовый план, маркетинговый, оценочный, ДДУ, ИТ, ДИЭИФ




<https://www.cian.ru/rent/commercial/288706396/>



www.dlan.ru/rent/commercial/290141645/

Копите идеальную Оценку своим последним браузером? [Включите JavaScript](#)

Да, установить в качестве браузера по умолчанию



Площадь: 364 м² | Этаж: 1 из 11 | 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 руб.](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Аренда торгового помещения 364,8 м² на ул. 6-я Радиальная, д. 5к4 (3 минуты транспортом от м. Царицыно), 1-я линия!

Первый этаж, открытая планировка, три отдельных входа, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 90 кВт. Состояние помещения, за выездом арендатора. Место для размещения рекламы на фасаде.

547 200 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 530 700

Цена за метр: 18 040 руб. в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 916 603-02-04

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Помощь, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Malina Property**

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локаций [Написать](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Активация Windows

15:10 03.08.2023

www.dlan.ru/rent/commercial/290141645/

Копите идеальную Оценку своим последним браузером? [Включите JavaScript](#)

Да, установить в качестве браузера по умолчанию

Фотографии (16) | Описание | На карте | Похожие объявления

Торговая площадь, 364 м²

Аренда торгового помещения 364,8 м² на ул. 6-я Радиальная, д. 5к4 (3 минуты транспортом от м. Царицыно), 1-я линия!

Первый этаж, открытая планировка, три отдельных входа, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 90 кВт. Состояние помещения, за выездом арендатора. Место для размещения рекламы на фасаде.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом с метро. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная плата 547 200 рублей в месяц, УС налогообложения. Без комиссии.

[Свернуть](#)

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Доступ к избранному с любого устройства
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Неограниченное добавление в избранное

Напишите автору

547 200 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 530 700

Цена за метр: 18 040 руб. в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 916 603-02-04

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Помощь, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Malina Property**

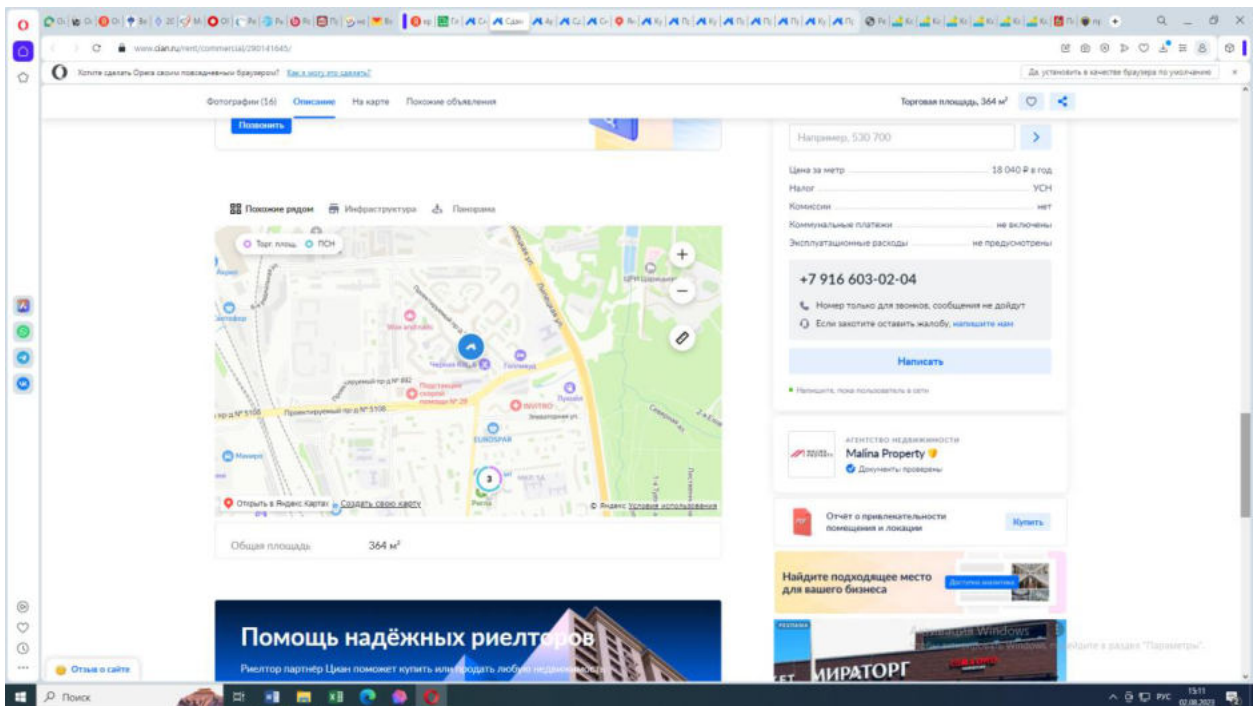
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локаций [Написать](#)

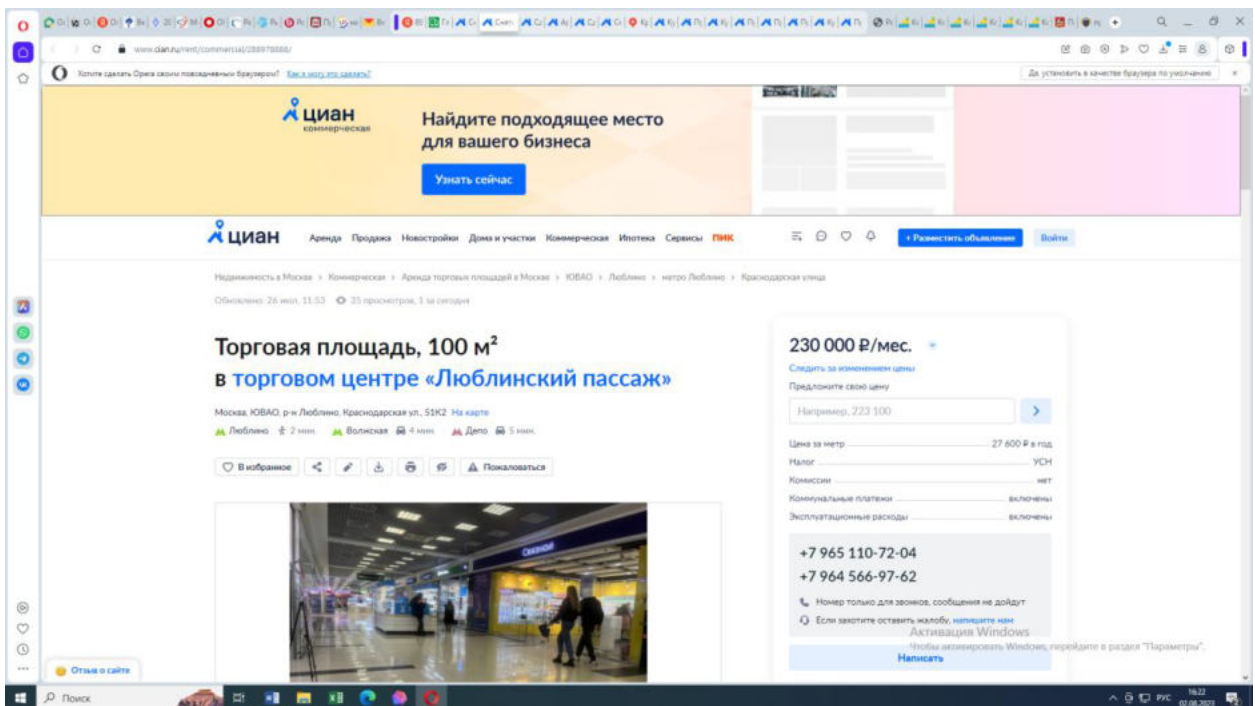
Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Активация Windows

15:10 03.08.2023



<https://www.cian.ru/rent/commercial/290141645/>



www.dan.ru/etp/commercial/288978865/

Копия сделки Орена своим последним браузером? [ВЫХОД ИЗ ЗАБЫТЫХ](#)

4 фото

Площадь: 100 м² | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит 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 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Сдается помещение площадью 100 кв.м. В торговом центре Люблинский пассаж возле м. Люблино

Зальная планировка
Прямая аренда от собственника
УСН
Хорошая проходимость
Каникулы на вьезд предоставляются

230 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 223 100

Цена за метр: 27 600 ₽ в год
Налог: УСН
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: включены
Эксплуатационные расходы: включены

+7 965 110-72-04
+7 964 566-97-62

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Космополис
Документы проверены

На Цене: 15 лет | Объекты в работе: 105

РАБОТОДАТЕЛЬ
Мария Николаева
3.0 · 1

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

Открыть с привлекательности

Поиск

www.dan.ru/etp/commercial/288978865/

Копия сделки Орена своим последним браузером? [ВЫХОД ИЗ ЗАБЫТЫХ](#)

Фотографии (4) | Описание | На карте | Контактное лицо

Торговая площадь, 100 м²

Сдается помещение площадью 100 кв.м. В торговом центре Люблинский пассаж возле м. Люблино

Зальная планировка
Прямая аренда от собственника
УСН
Хорошая проходимость
Каникулы на вьезд предоставляются

Есть видео помещения, отправлю на WhatsApp
Звоните, отвечу на все вопросы

[Свернуть](#)

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Напишите автору

[Связаться со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

230 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 223 100

Цена за метр: 27 600 ₽ в год
Налог: УСН
Комиссия: нет
Коммунальные платежи: включены
Эксплуатационные расходы: включены

+7 965 110-72-04
+7 964 566-97-62

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

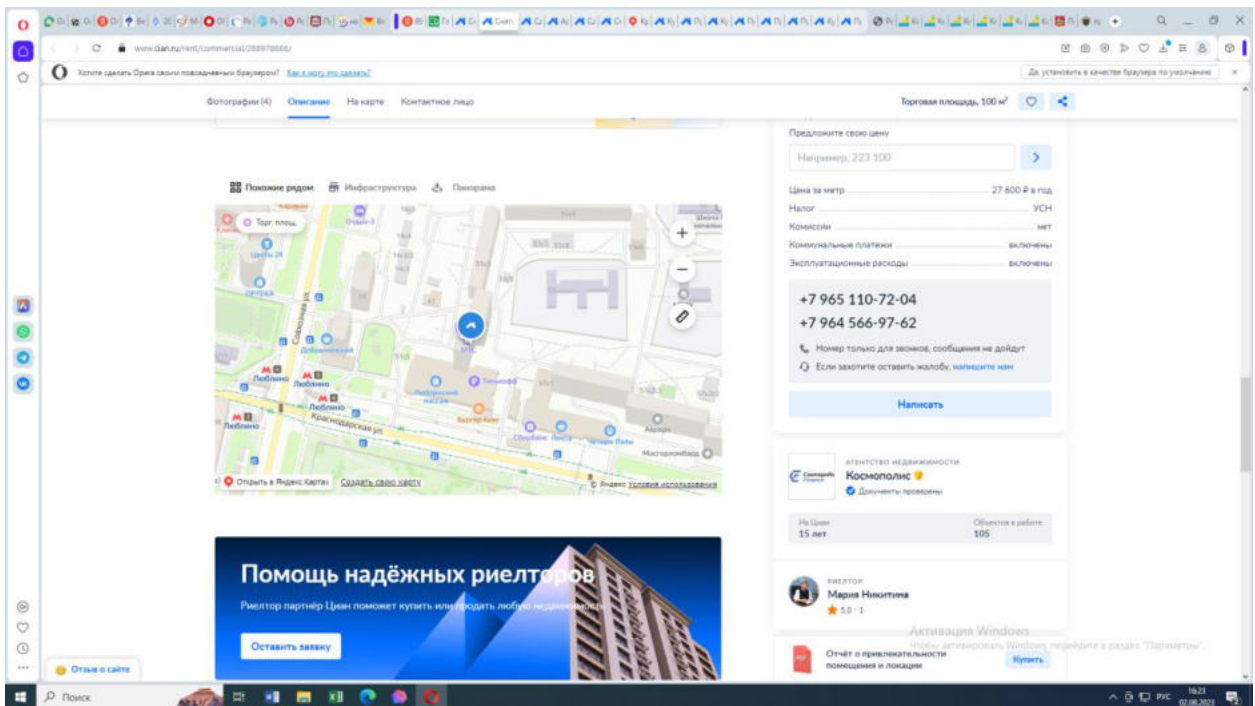
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Космополис
Документы проверены

На Цене: 15 лет | Объекты в работе: 105

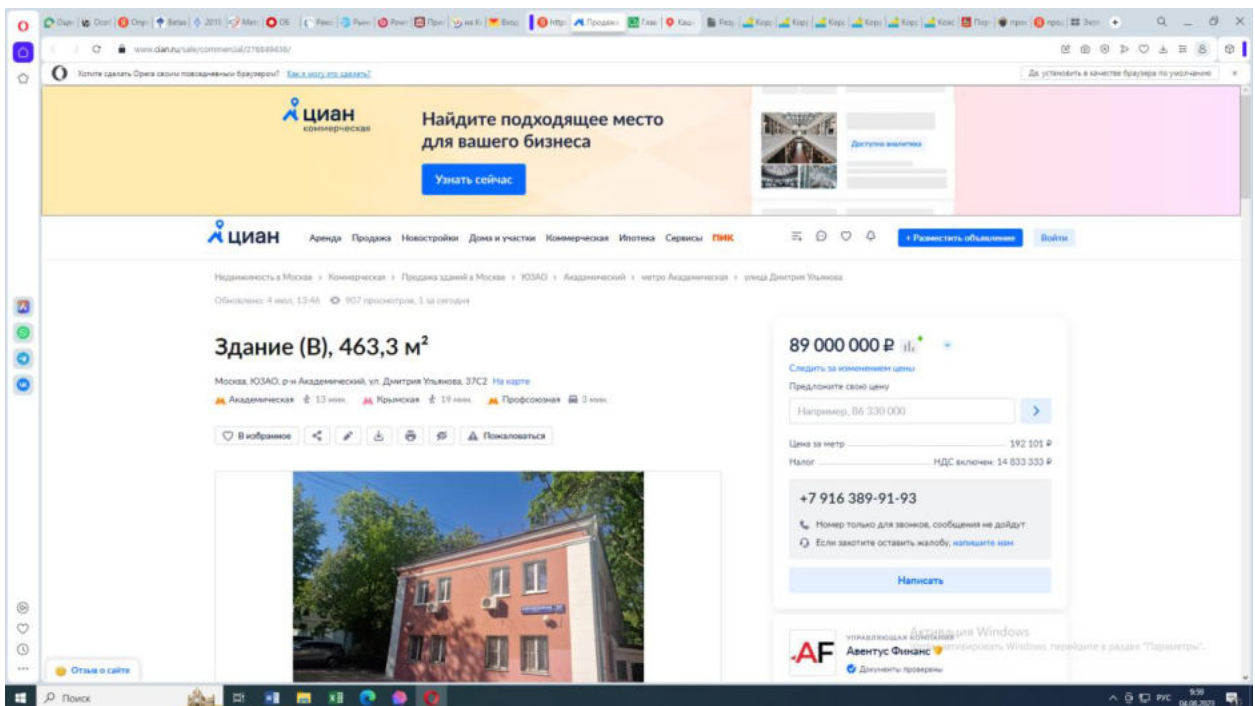
РАБОТОДАТЕЛЬ
Мария Николаева
3.0 · 1

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

Поиск




<https://www.cian.ru/rent/commercial/288978888/>



www.cian.ru/sale/commercial/276849436/

Копите идеальную Олега самым последним браузером? [ВЫ СМОЖЕТЕ ЗАКАЗАТЬ](#)

Да, установить в качестве браузера по умолчанию



Площадь: 463,3 м²

Этажность: 2

Класс: В

Пас. застройщик: 1949

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 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Продается отдельно стоящее здание общей площадью 463,3 кв.метра. Строение имеет 2 отдельных входа, подключено ко всем городским коммуникациям. Идеально подходит под отель, клинику, образовательный центр. Строение расположено в равной удалённости от м.Академическая и м.Профсоюзная на земельном участке 1993 кв.метра.

[Отзыв о сайте](#)

89 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 86 330 000

Цена за метр: 192 101 ₽

Налог: НДС включен: 14 833 333 ₽

+7 916 389-91-93

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

AF Управляющая компания **Авентус Финанс**

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещений и локаций [Купить](#)

Бизнес-ипотека от 13,5%
Без страховок и оценоч!

Агресс Банк

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговая площадь от 80,2 м². Склады до 1000 м². Ипотека от 13,5%. Подарки в разделе "Параметры".
+7 (495) 165-64-18

www.cian.ru/sale/commercial/276849436/

Копите идеальную Олега самым последним браузером? [ВЫ СМОЖЕТЕ ЗАКАЗАТЬ](#)

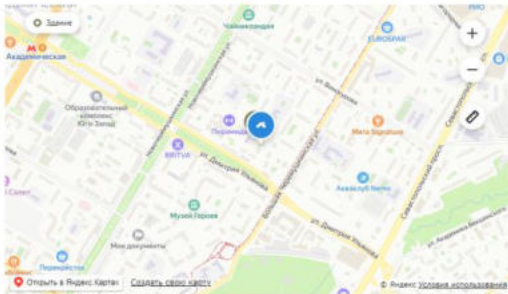
Да, установить в качестве браузера по умолчанию

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо Поиск объявлений

[Посмотреть](#)

Здание, 463,3 м²

Посмотреть рядом Инфраструктура Панорама



Естественная вентиляция

Местное кондиционирование

Центральное отопление

89 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 86 330 000

Цена за метр: 192 101 ₽

Налог: НДС включен: 14 833 333 ₽

+7 916 389-91-93

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

AF Управляющая компания **Авентус Финанс**

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещений и локаций [Купить](#)

Бизнес-ипотека от 13,5%
Без страховок и оценоч!

Агресс Банк

Активация Windows
Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговая площадь от 80,2 м². Склады до 1000 м².

<https://www.cian.ru/sale/commercial/276849436/>

www.davly.com/moscow/28943174/

Хотите сделать Opera своим повседневным браузером? [Взгляните на Opera](#)

Да, установить в качестве браузера по умолчанию

ЛУНАР
ЛЕНИНСКИЙ ПРОСПЕКТ, 88

Реклама. Рекламодатель: ООО "Каттон-Девелопмент", ОГРН 105162746210781
Адрес: 1251497, г. Москва, 4-й ул. В Митяя, д. Вд. пом. XVII, ком.В. Плунар. Эксплуатант:
ООО "ИВЕДЖИЖИМ". Скидка 1 С/м действует до 31.07.2023. Придление
ст. 24.1 закона о рекламе на сайте "Реклама.ру/договоры/". Мы находимся
в Публичной области.

HUTTON

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК Поместить объявление Выйти

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЮАО > Натояный > метро Натояный > Кривоарская улица

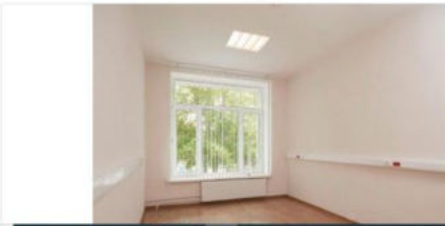
Обычно: гандек, 03:50 20 просмотров, 0 закладки

Здание (В), 1 212 м²

Москва, ЮАО, р-н Натояный, Кривоарская ул., 23К3 [На карте](#)

д. Натояная 8 мин. д. Нахимовский проспект 8 мин. д. Каховская 4 мин.

В избранное [←](#) [↻](#) [📄](#) [📷](#) [📧](#) [👍](#) [Поклониться](#)



180 000 000 Р [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 148 515 Р за м²

Налог НДС включен: 30 000 000 Р

+7 909 693-80-25

Номер только для звонков, сообщения не придут

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **РЕНТАВИК** [Документы проверены](#)

РЕНТАВИК **Особняки РЕНТАВИК** [Активировать Windows](#)


Почти детектировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

www.davly.com/moscow/28943174/

Хотите сделать Opera своим повседневным браузером? [Взгляните на Opera](#)

Да, установить в качестве браузера по умолчанию

7 фото



Площадь: 1 212 м² Этажность: 2 Класс: В

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

Что входит в PDF-отчёт:

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

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

Административное здание расположено в районе Зюзино ЮАО. Удобный доступ к основным магистралям района: Севастопольскому проспекту, Варшавскому шоссе, Нахимовскому проспекту. Охраняемая территория. Собственная наземная парковка на территории на 15 машиномест.

Налоговая: 26.
Лифты: Нет.
Вентиляция: Естественная.
Кондиционирование: Сплит-системы.
Безопасность: Круглосуточный доступ. Круглосуточная охрана. Система пожаротушения. Видеонаблюдение.

180 000 000 Р [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 148 515 Р за м²

Налог НДС включен: 30 000 000 Р

+7 909 693-80-25

Номер только для звонков, сообщения не придут

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **РЕНТАВИК** [Документы проверены](#)

РЕНТАВИК **Особняки РЕНТАВИК**

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

Бизнес-ипотека от 13,5%
Без страховок и оценоч!

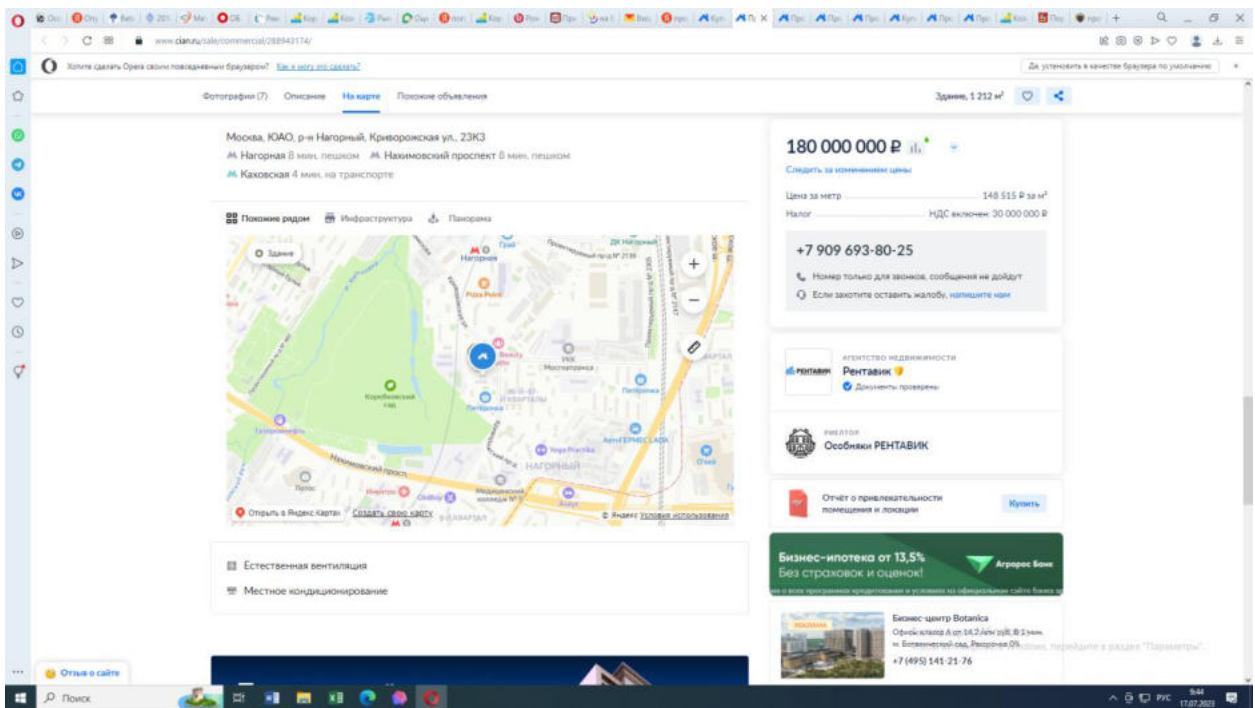
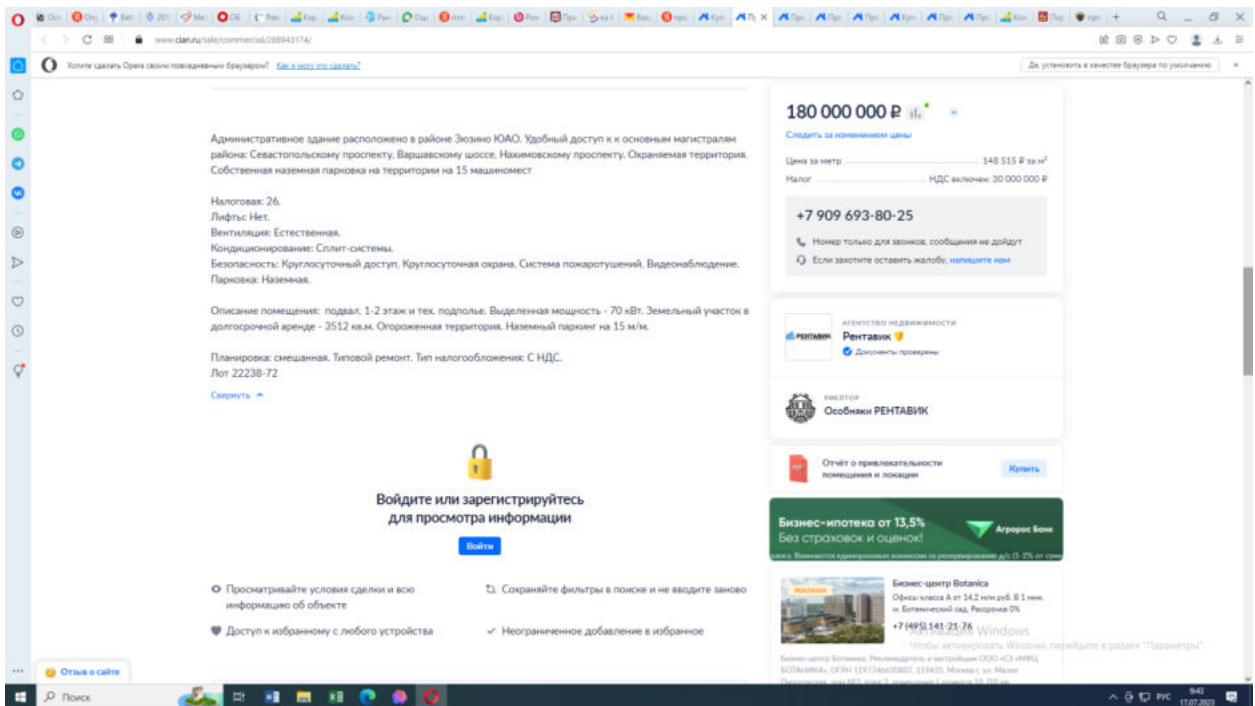
Аграрное Банк

Бизнес-центр Botanica
Офисный класс А от 142 млн руб. В 1 км. и Ботанический сад. Ресурсная 0%.

+7 (495) 141-21-76

Активировать Windows

Почти детектировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".



<https://www.cian.ru/sale/commercial/288943174/>

Ипотека **1%** на коммерческие помещения до 31 августа

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЮВАО > Люблино > метро Волжская > Летняя улица

Обновлено вчера, 14:13 5 просмотров, 0 в избранном

Здание (В), 585 м²

Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Летняя ул., 10/1 На карте

Волжская 10 мин Печатники 19 мин Люблино 4 мин

В избранном

78 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр 133 334 Р
Налог НДС включен: 13 000 000 Р


+7 968 932-45-44

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Континент-Недвижимость
Документы проверены

РИЕЛТОР
ID 4300635
3.0 - 4

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



Отзыв о сайте

20 фото

Площадь: 585 м² Этажность: 3 Класс: В

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

Купить отчёт за 350 Р

Посмотреть пример отчёта

Лот: 411986, БЕЗ КОМИССИИ! Продается отдельно стоящее здание. Площадь: 584 м2. Расположено здание в живописной черте Люблинского парка в Москве. Удобный доступ. Три этажа. Два входа. Планировка смешанная, много кабинетов, есть кухни, душевые кабинки, 8 санузлов, серверная. Системопаркутшения и кондиционирования. Все коммуникации.

78 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр 133 334 Р
Налог НДС включен: 13 000 000 Р

+7 968 932-45-44

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Континент-Недвижимость
Документы проверены

РИЕЛТОР
ID 4300635
3.0 - 4

Отчёт о привлекательности помещения и локации

ОПЕК ДО 1 МЛР АКЦИС ОТ 0%
Лизинг коммерческой недвижимости
Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Летняя ул., д. 1

И. Директ

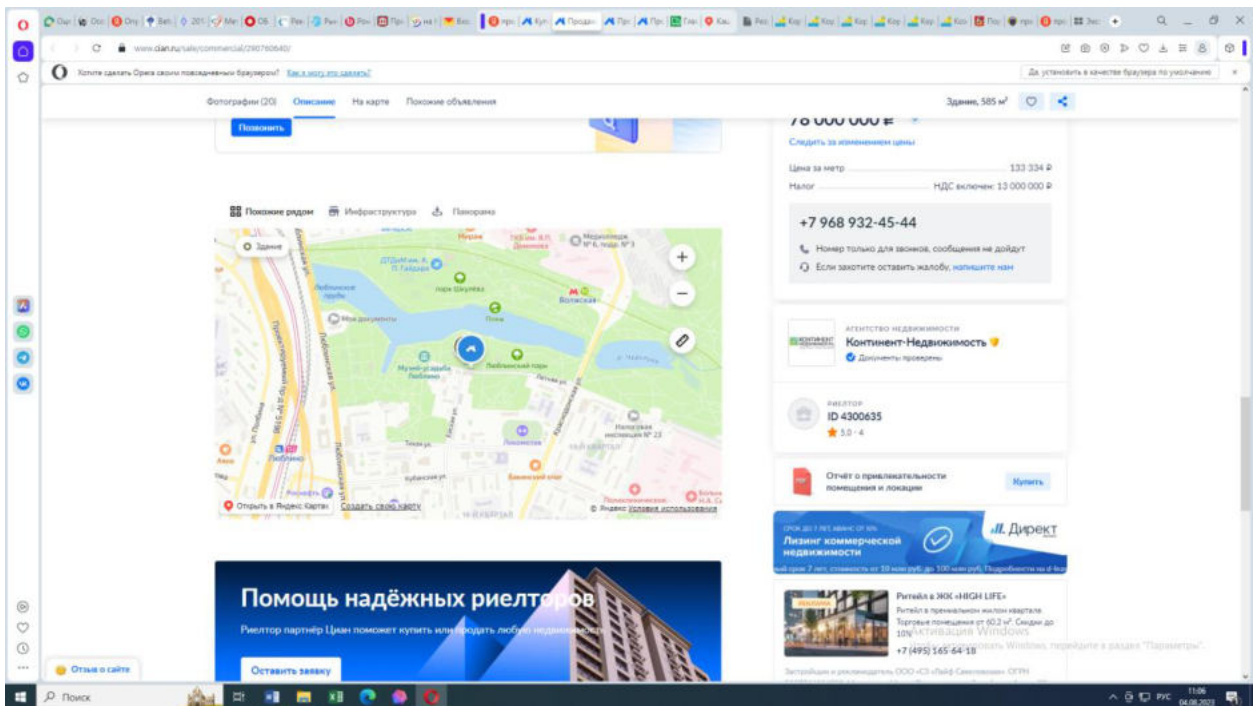
Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
Ритейл в премиальном жилом комплексе. Торговая площадь от 60,2 м². Скидки до 20%! Активация Windows

+7 (495) 365-64-18

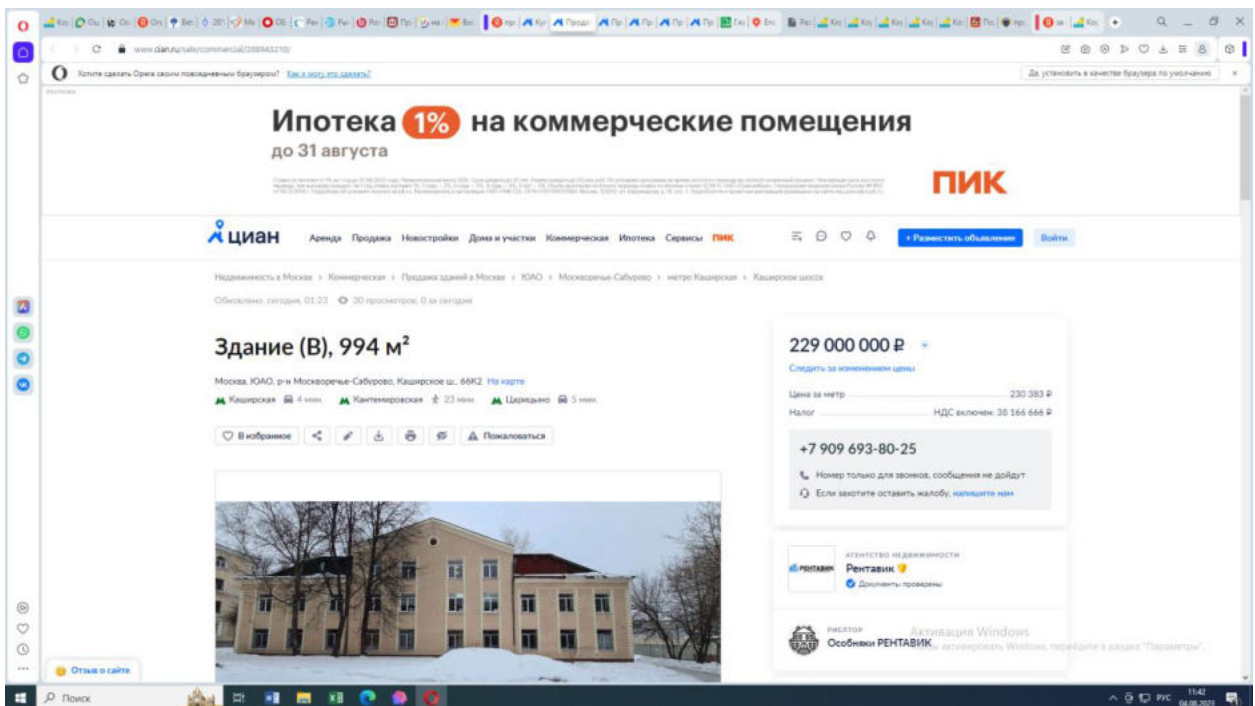
Дистрибуция и рекламодатель ООО «Эйфр Салс» - ОПН в Московской области

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

Отзыв о сайте



<https://www.cian.ru/sale/commercial/290760640/>



www.dian.ru/safety/comments/28843210

Копите идеальную Орку своих последними браузерами? [ВЫ СМОЖЕТЕ ЗАБЫТЬ!](#)

7 фото

Площадь: 994 м² | Этажность: 3 | Класс: В

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подойдут 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 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

ПЛАТИМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! Направим презентацию с планом и аналитикой ставок по рынку для принятия решения.
 Отдельно стоящее здание расположено на собственной огороженной территории площадью 1209 м². Удобное транспортное сообщение. Высота потолков 3м, электричество 80 кВт, 2 лестничных марша с пожарным выходом, центральное отопление, канализация, ХВС.
 Налоговая: 24.
 Лифты: Нет.
 Вентиляция: Приточно-вытяжная.

[Открыть о сайте](#)

229 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр: 230 383 ₽
 Налог: НДС включен: 38 166 666 ₽

+7 909 693-80-25

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **РЕНТАВИК**
 Документы проверены

ИНВЕСТОР **Особняки РЕНТАВИК**

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

ПРОДАЖА РИТЕЙЛА В PRIDE
 Коммерческое пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 3%.
 Перейти на сайт: [www.prideretail.ru](#)
 +7 (495) 955-12-43

Продажа ритейла в Pride
 Коммерческое пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 3%.
 Перейти на сайт: [www.prideretail.ru](#)
 +7 (495) 955-12-43

ПРИ: Прайд, Застройщик и рекламатель ООО «СЗ «Прайд»
 Свидетельство ОГРН 5137746154296, Москва, ул. Никольская, д.3

www.dian.ru/safety/comments/28843210

Копите идеальную Орку своих последними браузерами? [ВЫ СМОЖЕТЕ ЗАБЫТЬ!](#)

Фотографии (7) | Описание | На карте | Похожие объявления

Здание, 994 м²

229 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр: 230 383 ₽
 Налог: НДС включен: 38 166 666 ₽

+7 909 693-80-25

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **РЕНТАВИК**
 Документы проверены

ИНВЕСТОР **Особняки РЕНТАВИК**

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

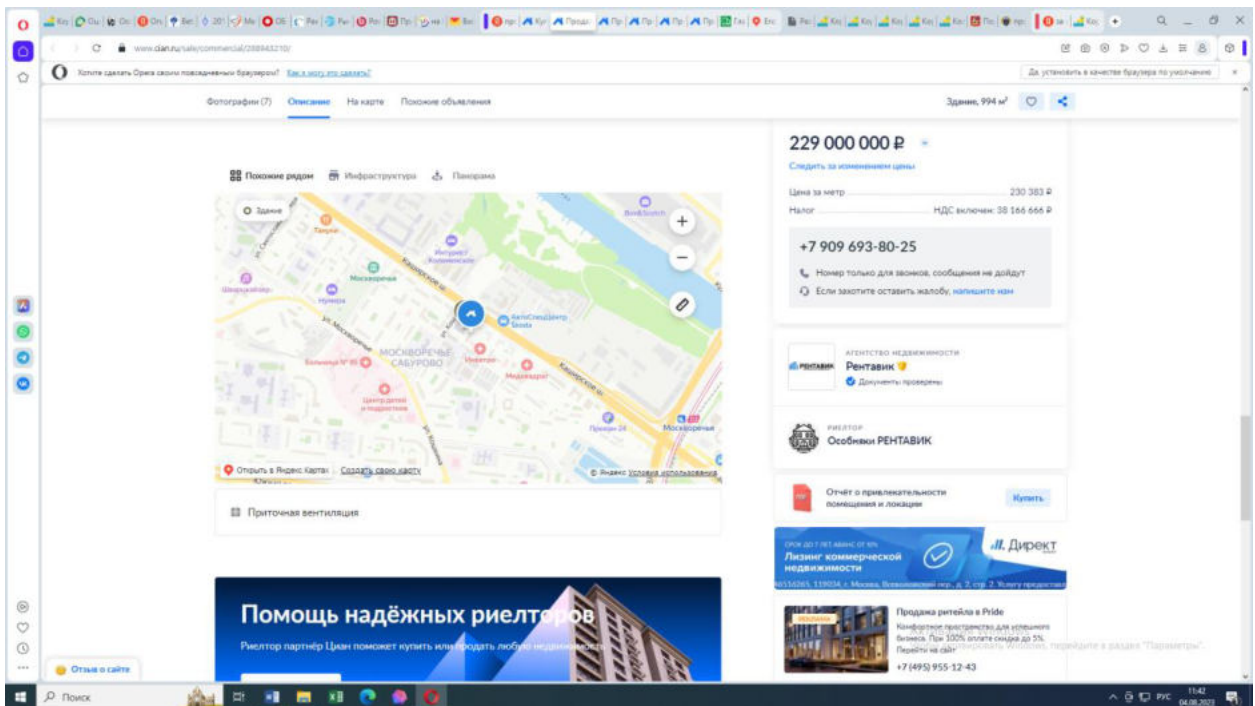
ПРОДАЖА РИТЕЙЛА В PRIDE
 Коммерческое пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 3%.
 Перейти на сайт: [www.prideretail.ru](#)
 +7 (495) 955-12-43

Продажа ритейла в Pride
 Коммерческое пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 3%.
 Перейти на сайт: [www.prideretail.ru](#)
 +7 (495) 955-12-43

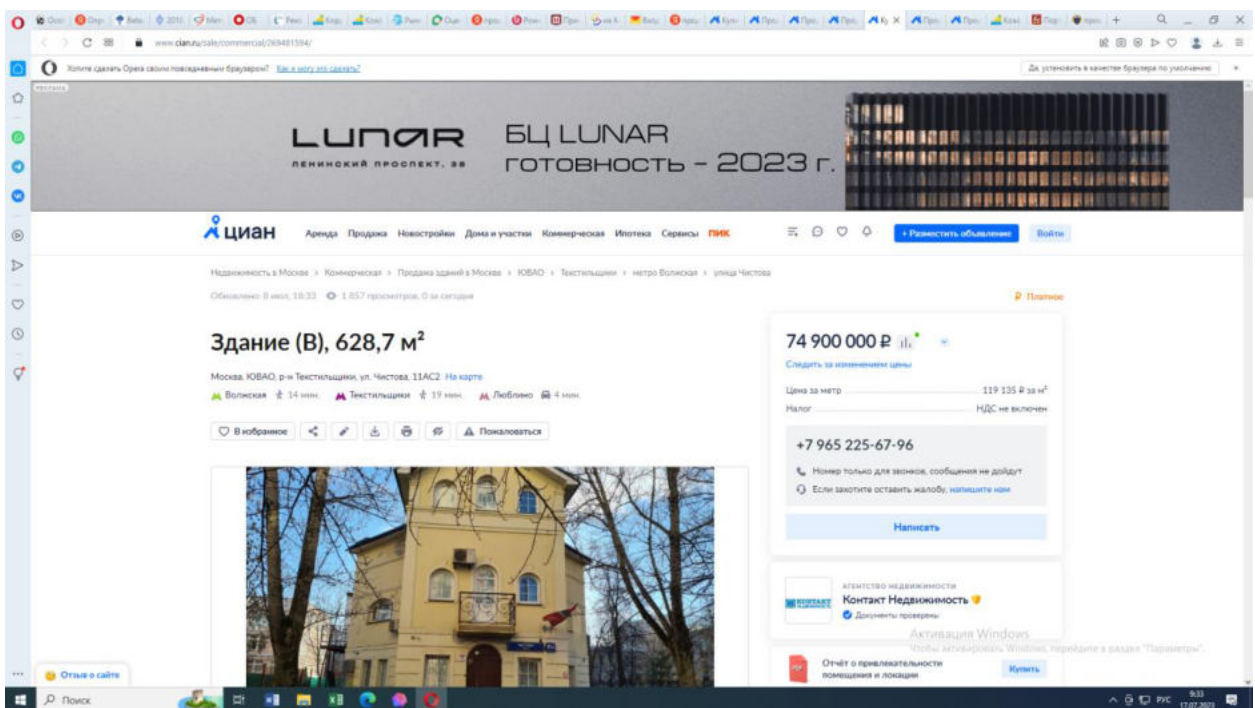
Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

- Проанализируйте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраните фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное



<https://www.cian.ru/sale/commercial/288943210/>



Ипотека **1%** на коммерческие помещения до 31 августа

ЦИАН [Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Домы и участки](#) [Коммерческая](#) [Ипотека](#) [Сервисы](#) [ПИК](#) [Результат объявления](#) [Войти](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮАО > Царицыно > метро Царицыно > Веселая улица


Обновлено 2 авг. 18:49 > 1 033 просмотра, 1 в избранном

Торговая площадь, 50 – 350 м² в торговом центре «на ул. Веселой, 2»

Москва, ЮАО, р.н Царицыно, Веселая ул., 2 [На карте](#)

[Царицыно](#) 2 мин. [Кантеваровская](#) 2 мин. [Ореково](#) 9 мин.

[В избранном](#) [Поделиться](#) [Показать](#)



[Отзыв о сайте](#)

150 000 – 1 050 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 018 500

Цена за метр _____ от 36 000 Р в год

Налог _____ УСН

Комиссии _____ нет

Коммунальные платежи _____ включены

Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 962 364-48-13

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Активация Windows

[Написать](#)

30 фото

Площадь **50 – 350 м²** Этаж **1 из 1** Помещение **Свободно**

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит 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 9 площадей

50 м ² 1 этаж	150 000 Р/мес. 36 000 Р/м ² в год
60 м ² 1 этаж	180 000 Р/мес. 36 000 Р/м ² в год

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ID 87923810
[Документы проверки](#)

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

Продажа дачибли в Рязань

Идеальное пространство для успешного бизнеса. Цена 100% ниже рынка от 5%. Переезд на сайт

[Написать](#)

www.dian.ru/rent/commercial/279229100/

Копия сделана Ozon с помощью расширения браузера? [ВЫЖИТЬ ИЗ ЗАКЛАДКИ](#)

Доступно 9 площадей

50 м² 1 этаж	150 000 ₽/мес. 36 000 ₽/м² в год
60 м² 1 этаж	180 000 ₽/мес. 36 000 ₽/м² в год
70 м² 1 этаж	210 000 ₽/мес. 36 000 ₽/м² в год
80 м² 1 этаж	240 000 ₽/мес. 36 000 ₽/м² в год
90 м² 1 этаж	270 000 ₽/мес. 36 000 ₽/м² в год
100 м² 1 этаж	300 000 ₽/мес. 36 000 ₽/м² в год
150 м² 1 этаж	450 000 ₽/мес. 36 000 ₽/м² в год
200 м² 1 этаж	600 000 ₽/мес. 36 000 ₽/м² в год
350 м² 1 этаж	1 050 000 ₽/мес. 36 000 ₽/м² в год

Свернуть

Открыть о сайте

Собственник.

150 000 – 1 050 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 018 500

Цена за метр _____ от 36 000 ₽ в год

Налог _____ УСН

Комиссии _____ нет

Коммунальные платежи _____ включены

Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 962 364-48-13

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ID 87923810
Документы проверки

Отчет о принадлежности помещений и локаций

Продажа автобуса в Рязань

Ищите в разделе "Параметры"

www.dian.ru/rent/commercial/279229100/

Копия сделана Ozon с помощью расширения браузера? [ВЫЖИТЬ ИЗ ЗАКЛАДКИ](#)

Фотографии (30) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Торговая площадь, от 50 до 350 м²

Собственник.

Озон не звонит и не пишет!
Агентам не звонить и не писать!

Уже есть Патёрочка, Яндекс.Маркет, Аптека, Шаурма, Чайхона, Табак, Овощи и фрукты, Зоотовары 4 лапы, Сетевой барбершоп Черная кость.

Объект расположен в крупном спальном районе, в 50 метрах от выхода из метро Царицыно, 200 метров от выхода из МЦД - 2 Царицыно, есть свой паркинг.
Нежилое одноэтажное здание после полной реконструкции с заменой всех коммуникаций.
Планируется летняя веранда, которая в теплое время года станет дол. точкой притяжения.
Якорные арендаторы объекта - супермаркет Патёрочка площадью 650 кв. м.

Коммерческие условия:
Ставка - от 2000 до 6 000 р. за 1 м2 в месяц.
Срок договора - любой.

Арендные каникулы - Да.
% от оборота - Да
Пониженная ставка, на первые 2-3 месяца
Рассмотрим все Ваши предложения

Агентам просьба не звонить и не писать!

Свернуть

150 000 – 1 050 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 018 500

Цена за метр _____ от 36 000 ₽ в год

Налог _____ УСН

Комиссии _____ нет

Коммунальные платежи _____ включены

Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 962 364-48-13

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

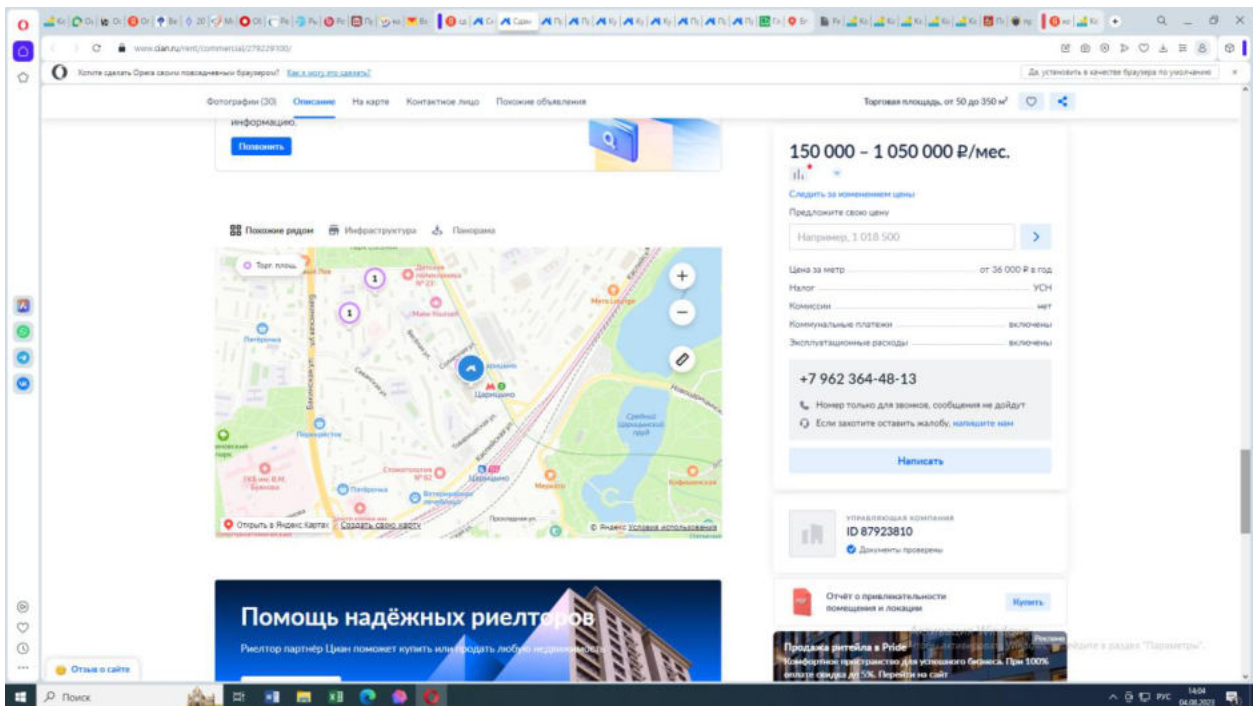
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ID 87923810
Документы проверки

Отчет о принадлежности помещений и локаций

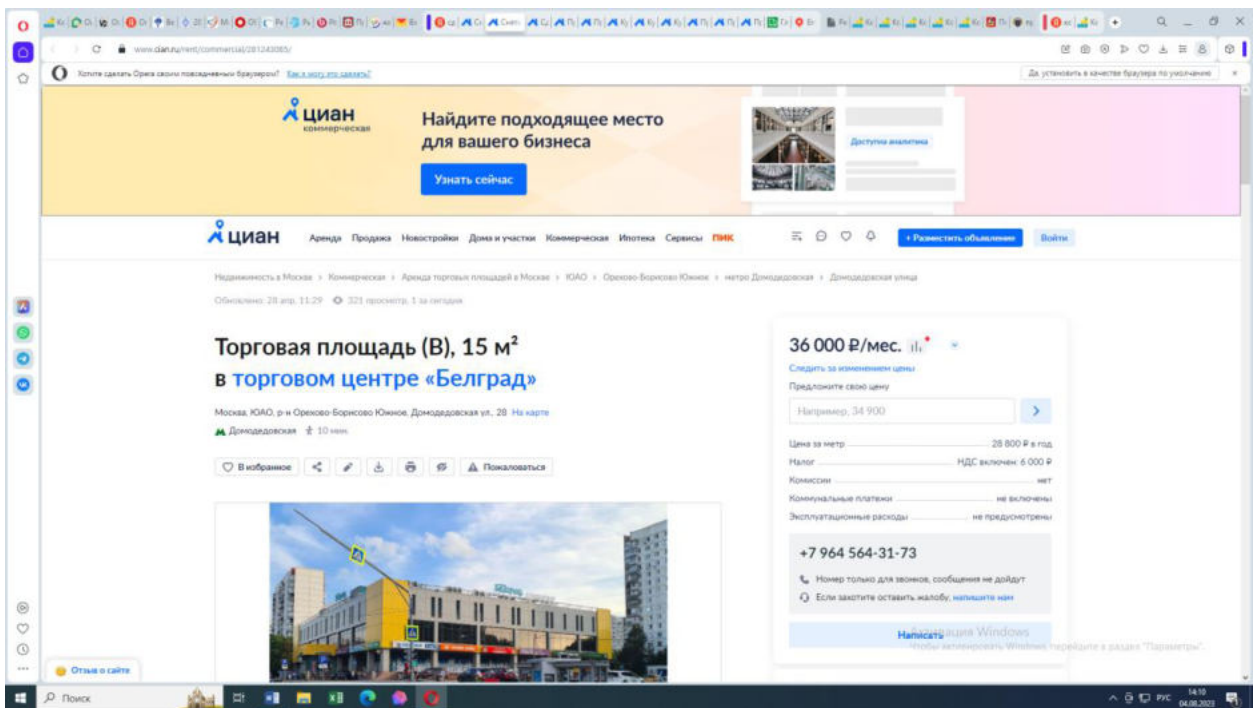
Продажа автобуса в Рязань

Ищите в разделе "Параметры"

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации




<https://www.cian.ru/rent/commercial/279229100/>



www.dian.ru/rent/commercial/281243305/

Копия сделки Оренда своего помещения на браузерной... [ВЫЖИТЬ ДОКУМЕНТЫ](#)

Да, установить в качестве браузера по умолчанию



Площадь: 15 м² | Этаж: 2 из 3 | Просторно: Свободно

Жилы: В

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит 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 руб.](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Аренда по прямому договору аренды от собственника.

36 000 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 34 900

Цена за метр: 28 800 руб. в год
 Налог: НДС включен: 6 000 руб.
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 964 564-31-73

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

[Написать](#)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ID 56158049
Документы проверены

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

Полный каталог скидок на новостройки [Активация](#)

Бизнес-центр Вольга
Офисы класса А от 14,2 млн руб. В 1 км

www.dian.ru/rent/commercial/281243305/

Копия сделки Оренда своего помещения на браузерной... [ВЫЖИТЬ ДОКУМЕНТЫ](#)

Да, установить в качестве браузера по умолчанию

Фотографии (4) | Описание | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления

Торговая площадь: 15 м²

Аренда по прямому договору аренды от собственника.

Предлагается в аренду островная часть площадью от 2 м2, расположенная на 2-ом этаже универсама Белград.

Универсам Белград - 3-х этажный торговый центр районного типа, расположенный в ЮВАО города Москвы. Около центра имеются комфортные выходы к одним из главных автомобильных магистралей Москвы. Также, в минуте 15 ходьбы находится станция метро Домодедовская.

Описание:

- На этаже также расположены арендаторы: магазин "Famila", Точка Красоты, OZON, Fix Price и др.
- Центральное отопление.
- Центральная система вентиляции и кондиционирования.

Информация по объекту:
GBA 13287,4 м2, GLA 8754,4 м2

Расположение: объект находится в плотной жилой застройке по адресу ул. Домодедовская д. 28.

Доступность общественного транспорта: м Домодедовская 7 минут пешком, остановки наземного транспорта возле универсама.

Наличие парковки: бесплатная наземная

Зона охвата 10 мин. пешком 30 тыс. чел.

Целевая аудитория - жители района в пределах шаговой доступности.

Ключевые арендаторы: супермаркет Перекресток, Кораблик, Famila, Fix Price, отделение Сбербанка.

Здание оборудовано всеми системами инженерных коммуникаций, необходимыми для комфортного пребывания и ведения бизнеса.

Собственник предлагает в аренду разные локации островных, торговых, офисных и складских

36 000 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 34 900

Цена за метр: 28 800 руб. в год
 Налог: НДС включен: 6 000 руб.
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 964 564-31-73

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

[Написать](#)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ID 56158049
Документы проверены

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

Полный каталог скидок на новостройки [Активация](#)

Копия сделки. Оцените качество работы риэлтора? [Евгений Александров](#)

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Поиск объявлений

Уписание:

- На этаже также расположены арендаторы: магазин "Тамбл", Точка Красоты, OZON, Fix Price и др.
- Центральное отопление.
- Центральная система вентиляции и кондиционирования.

Информация по объекту:
GBA 13287,4 м2, GLA 8754,4 м2

Расположение: объект находится в плотной жилой застройке по адресу ул. Домодедовская д. 28.

Доступность общественного транспорта: м Домодедовская 7 минут пешим, остановки наземного транспорта возле универсама.

Наличие парковки: бесплатная наземная

Зона охвата 10 мин. пешим 30 тыс. чел.

Целевая аудитория - жители района в пределах шаговой доступности.

Ключевые арендаторы: супермаркет Перекресток, Кораблик, Тамбл, Fix Price, отделение Сбербанка.

Здание оборудовано всеми системами инженерных коммуникаций, необходимыми для комфортного пребывания и ведения бизнеса.

Собственник предлагает в аренду разные локации островных, торговых, офисных и складских форматов, в том числе с возможностью размещения общепита, площадью от 2 до 2000 кв.м, на этом объекте и других объектах собственности.

Напишите онлайн сообщение или позвоните - наши специалисты ответят на Ваши вопросы с 9.00 до 18.00 в рабочие дни, подберут наиболее подходящее решение для Вашего бизнеса и предоставят специальные условия по аренде специально для Вас.

[Свернуть](#)

Торговая площадь, 15 м²

36 000 Р/мес. или

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 34 900

Цена за метр 28 800 Р в год
Налог НДС включен: 6 000 Р
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 964 564-31-73

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [написать нам](#)

[Написать](#)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ID 56158049
[Документы: проверить](#)

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

Польный каталог скидок на новостройки [Активация](#) Чтобы делиться скидками перейдите в раздел "Параметры"

Копия сделки. Оцените качество работы риэлтора? [Евгений Александров](#)

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Поиск объявлений

информацию. [Помощь](#)

Положение района Инфраструктура Планировка

Помощь надёжных риэлторов
Риэлтор партнер Циан поможет купить или продать любую недвижимость

Торговая площадь, 15 м²

36 000 Р/мес. или

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 34 900

Цена за метр 28 800 Р в год
Налог НДС включен: 6 000 Р
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 964 564-31-73

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [написать нам](#)

[Написать](#)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ID 56158049
[Документы: проверить](#)

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

Польный каталог скидок на новостройки [Активация](#) Чтобы делиться скидками перейдите в раздел "Параметры"

<https://www.cian.ru/rent/commercial/281243085/>

www.cian.ru/rent/commercial/29841776/

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Узнать сейчас

Доступна аналитика

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы РИСК

Регистрация объявлений Войти

Идентификатор: Москва > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮВАО > Марьино > метро Братиславская > Братиславская улица

Обновлено: 28 июля, 18:55 75 просмотров, 5 за неделю

Свободное назначение, 85 м²

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Братиславская ул., 20 На карте

Братиславская

В избранное

170 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 164 900

Цена за метр: 24 000 Р в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены


+7 966 051-66-73

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Отзыв о сайте



www.cian.ru/rent/commercial/29841776/

2 фото

Площадь: 85 м² Этаж: 1 из 22 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

БЕЗ КОМИССИИ! Жилой дом. Сдаётся под магазин (кроме продуктового) или салон помещения свободной планировки на первом этаже площадью 85 кв.м. Стандартная отделка.УСН. Братиславская улица. 20. 8 минут пешком от метро Братиславская. ЛОТ 174539

170 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 164 900

Цена за метр: 24 000 Р в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 966 051-66-73

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Университет Мегалогис

Документы проверены

РИЕЛТОР Отдел аренды коммерческой недвижимости

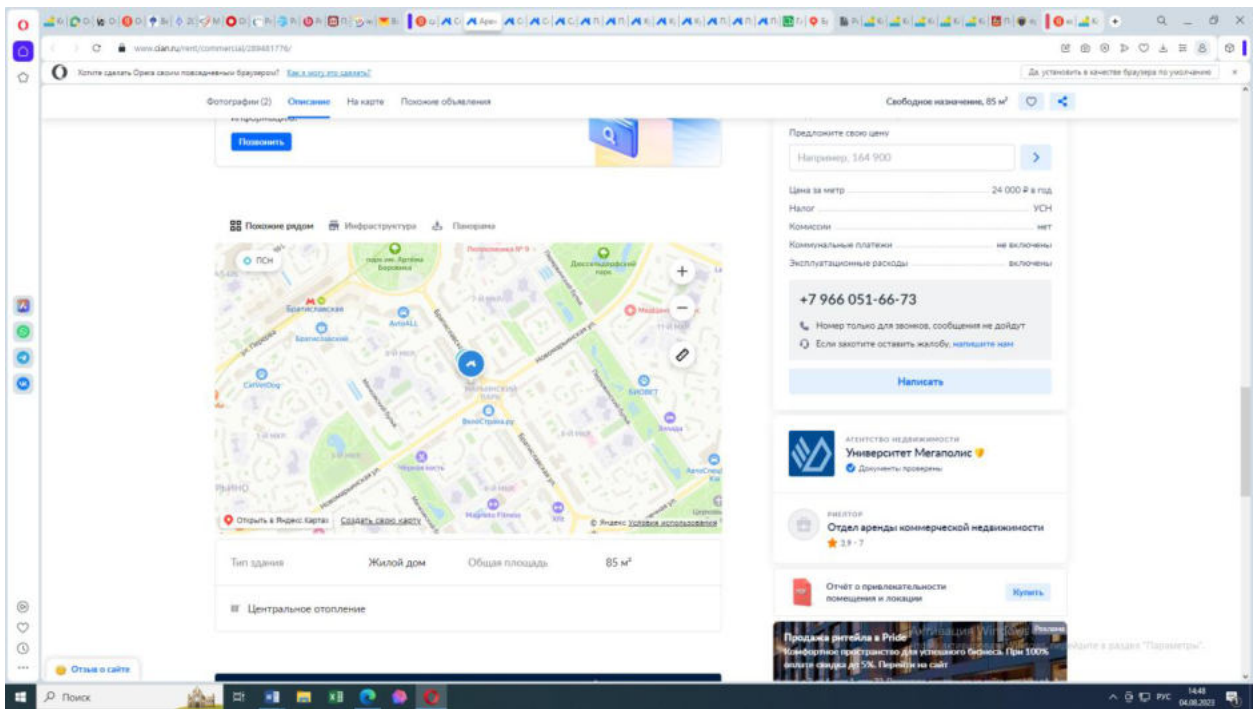
3.9 - 7

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Активация Windows

Продажа автобуса в Рязань

Отзыв о сайте



<https://www.cian.ru/rent/commercial/289481776/>

**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 «СПЕЦИОН» Москва, 2021 г. - № 12/16-884





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





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

ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№433-083133/22**

11 августа 2022 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 «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «11» сентября 2022 г. по «10» сентября 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные 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 3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 5 400,00 (Пять тысяч четыреста рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «26» сентября 2022 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице. Телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Глазкова Елена Николаевна

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: № 316

(Бюрократ Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 А1 9523449 от 20.04.2022 г.)





**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 20.08.2021 г 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

Актив
Чтобы а

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

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

Общая страховая сумма по 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 нём порядке.
- 7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

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

Актив
Чтобы

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 Доверенности №5108-ДФ от 20.08.21
(Полковникова Наталья Анатольевна)*

М.П.



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

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в г. Волоколамск для корреспонденции: 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.

АКТИВ
Чтобы а

Всего прошито, пронумеровано 819
страниц

В.В. Виноградов
В.В. Виноградов

