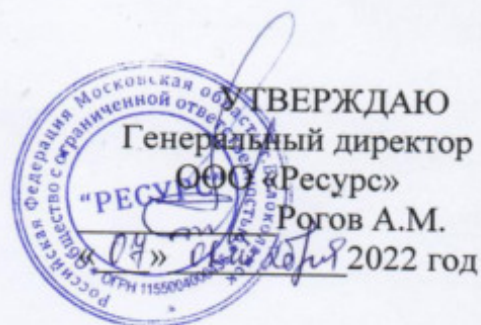


ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕСУРС»



4020/22/Н

ОТЧЕТ № 4020/22/Н

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

по состоянию на 07 октября 2022 года.

Заказчик.

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

Московская область, 2022 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ	3
ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ	5
ВВЕДЕНИЕ	11
1. Основные факты и выводы	11
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	11
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	11
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	12
1.4. Основания для проведения оценки	12
1.5. Дата составления отчета	12
1.6. Порядковый номер отчета	12
2. Задание на оценку, в соответствии с требованиями федеральных стандартов	13
3. Сведения о заказчике и об исполнителе	15
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	18
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности	21
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	21
6. Этапы процесса оценки	21
7. Описание объекта оценки	21
7.1. Сведения об объекте оценки	21
7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	21
7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости	22
7.2. Визуальный осмотр объекта оценки	24
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	26
8. Анализ рынка	29
8.1.1. Основные показатели развития экономики	29
8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе	31
8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона	32
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	34
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	38
10. Описание процесса оценки объекта оценки	39
10.1. Методология оценки	39
10.2. Вид определяемой стоимости	39
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	40
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	40
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	40
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	41
10.4. Описание процесса оценки	41
10.4.1. Затратный подход	42
10.5. Рыночный подход	43
10.6. Доходный подход	53
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	65
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	65
12. Заявление о качестве	68
13. Квалификация исполнителей	68
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	69
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	70

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ

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

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

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

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

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

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

К объектам оценки относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ООО «Ресурс»

Рогов А.М.

2022 год

ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 4020/22/Н по определению справедливой стоимости имущества, подлежащего включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»

Основание проведения оценки: Договор на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» в лице Костеевой Тамары Михайловны, действующей на основании Доверенности от 11.06.2021г., удостоверенной Рыжовым Константином Борисовичем, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/2152-н/77-2021-3-612, и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича, Дополнительное соглашение № 4 от 29 сентября 2022 года к Договору на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года.

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

Данные об обременении оцениваемого объекта правами третьих лиц, залогом и долгосрочной арендой отсутствуют.

(Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 4020/22/Н)

Собственник объекта: Общество с ограниченной ответственностью "ЭстейтМ" (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.09.2022 года № 99/2022/493165386).

Реквизиты собственника: Общество с ограниченной ответственностью "ЭстейтМ" 249034, Калужская область, город Обнинск, Белкинская ул., д. 44, офис 300-2
ОГРН 1114025001694 от 5 апреля 2011 г.
ИНН /КПП 4025000120 / 402501001

Вид права: собственность

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

Реквизиты Заказчика: ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ». Адрес местонахождения: 127051, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Мещанский, б-р Цветной, дом 2, помещ. I, ком. 10.
ИНН: 3445109706 КПП 770201001. ОГРН 1103460001512. Дата присвоения ОГРН 26.03.2010
р/с 40701810400000002231 Банк ГПБ (АО) к/сч.: 30101810200000000823. БИК 044525823.

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

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

Договор № 02/22/134/014 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 17 января 2022 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2022 года по 28 января 2023 года.

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

Договор № 02/22/134/014 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 17 января 2022 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2022 года по 28 января 2023 года.

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439.

Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-083136/22, выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) г.Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-083133/22 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.

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439.

Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих

кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-083136/22, выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) г.Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-083133/22 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.

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

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

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

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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

Стандарты оценки: оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297, Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299, Федеральным стандартом оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н», Требованиями к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанными НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008).

Краткое изложение содержания проведенных работ.

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

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

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

Дата оценки: оценка проведена 07 октября 2022 года по состоянию на 07 октября 2022 года.

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4020/22/Н. Датой составления Отчета является 07 октября 2022 года.

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, подлежащего включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» - нежилого здания площадью 1234 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4, по состоянию на «07» октября 2022 года, без учета НДС, составляет:

119 678 461 рубль

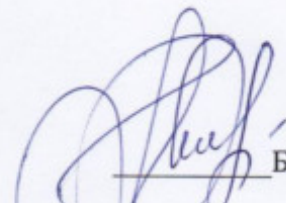
(Сто девятнадцать миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч четыреста шестьдесят один рубль)

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 № 4020/22/Н.

Оценщик 1 категории


Белодедова Е.А.

Оценщик 1 категории


Глазкова Е.Н.

ВВЕДЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

Данные об обременении оцениваемого объекта правами третьих лиц, залогом и долгосрочной арендой отсутствуют.

Собственник объекта: Общество с ограниченной ответственностью "ЭстейтМ" (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.09.2022 года № 99/2022/493165386).

Реквизиты собственника: Общество с ограниченной ответственностью "ЭстейтМ" 249034, Калужская область, город Обнинск, Белкинская ул., д. 44, офис 300-2
ОГРН 1114025001694 от 5 апреля 2011 г.
ИНН /КПП 4025000120 / 402501001

Вид права: собственность

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

Дата оценки: оценка проведена **07 октября 2022** года по состоянию на **07 октября 2022** года.

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

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

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

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

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

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

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

129 593 446 рублей

(Сто двадцать девять миллионов пятьсот девяносто три тысячи четыреста сорок шесть рублей)

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

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

96 543 496 рублей

(Девяносто шесть миллионов пятьсот сорок три тысячи четыреста девяносто шесть рублей)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, подлежащего включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» - нежилого здания площадью 1234 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4, по состоянию на «07» октября 2022 года, без учета НДС, составляет:

119 678 461 рубль

(Сто девятнадцать миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч четыреста шестьдесят один рубль)

1.4. Основание проведения оценки: Договор на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» в лице Костеевой Тамары Михайловны, действующей на основании Доверенности от 11.06.2021г., удостоверенной Рыжовым Константином Борисовичем, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/2152-н/77-2021-3-612, и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича, Дополнительное соглашение № 4 от 29 сентября 2022 года к Договору на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года.

1.5. Дата составления Отчета: Датой составления Отчета является **07 октября 2022 года.**

1.6. Порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4020/22/Н.

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

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

Данные об обременении оцениваемого объекта правами третьих лиц, залогом и долгосрочной арендой отсутствуют.

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

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:

Объект оценки принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью "ЭстейтМ" (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.09.2022 года № 99/2022/493165386).

Вид права: собственность.

Данные об обременении оцениваемого объекта правами третьих лиц, залогом и долгосрочной арендой отсутствуют.

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 07 октября 2022 года по состоянию на 07 октября 2022 года.

Срок проведения оценки: не позднее 11 октября 2022 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 4 от 29.09.2022 года к Договору на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года, заключенному между Обществом с ограниченной

ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» в лице Костеевой Тамары Михайловны, действующей на основании Доверенности от 11.06.2021г., удостоверенной Рыжовым Константином Борисовичем, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/2152-н/77-2021-3-612, и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

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

3. ВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

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

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

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

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

Договор № 02/22/134/014 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 17 января 2022 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2022 года по 28 января 2023 года.

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

Договор № 02/22/134/014 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 17 января 2022 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2022 года по 28 января 2023 года.

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023,

телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439.

Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-083136/22, выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) г.Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-083133/22 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.

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

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

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

почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439.

Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-083136/22, выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) г.Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru , armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-083133/22 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.

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

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

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

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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения

Результатом оценки является величина справедливой стоимости объекта оценки.

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

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

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

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

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

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничения к проведению оценки

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

Допущения в отношении оцениваемых прав

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

Допущения в отношении используемых методов расчета

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

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным мнением Оценщика, рассматривается как достоверная. Оценщик не проводит экспертизу предоставленных Заказчиком документов. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную полноту и точность документации. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из открытых источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации. Информация, используемая Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, полученная от Заказчика и его представителей, в результате проведения анализа рынка, исследований, экспертных суждений, считается достаточной, при этом использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности, подтвержденное документально, считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений,

кроме оговоренных в Отчете.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проведена в соответствии с:

- Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297;
- Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298;
- Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299;
- Федеральным стандартом оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
- Требованиями к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанными НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008);
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Сведения об объекте оценки

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

7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком.

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

- выписки из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.09.2022 года № 99/2022/493165386).
- кадастрового паспорта здания (от 05.03.2009 года);
- поэтажного плана и выписки из технического паспорта на здание (строение);

- дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка от 20.12.2012 года №М-08-039486.

7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице:

Таблица 1

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Нежилое здание
Правообладатель	Объект оценки принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью "ЭстейтМ" (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.09.2022 года № 99/2022/493165386).
Вид права	Собственность
Кадастровый номер объекта	77:08:0010004:1066
Кадастровая стоимость объекта оценки	149200718,80 руб.
Функциональное назначение	Нежилое. Фактическое использование здания – размещение автосервиса, гаража
Ограничения использования	Не зарегистрированы
Описание местоположения объекта оценки	
Адрес объекта:	Российская Федерация, г. Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4
Административный округ	Северо-западный административный округ
Территориально-экономическая зона	Район Хорошево-Мневники
Расположение относительно основных магистралей	Улица Народного Ополчения приблизительно в 500м. (пешком). Транспортная доступность до ул. Народного Ополчения через улицу Берзарина – приблизительно 1,7 км. Звенигородское шоссе – приблизительно 3 километра Ленинградский проспект – приблизительно 3,5 километра.
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Станция метро «Октябрьское поле» - приблизительно 850м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности
Транспортная доступность	Хорошая
Удобство подъездных путей	Удобный асфальтированный подъезд
Проходимость места	Высокий пешеходный трафик. Расположение в зоне жилой застройки внутри квартала.
Особенности экологии района	Удовлетворительная экологическая обстановка
Уровень развития инфраструктуры	Высокий
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Ближайшее окружение	Жилая застройка, торговый объект
Степень окружающей застройки	Высокая плотность

Описание характеристик земельного участка	
Площадь земельного участка, м²	1422 +/- 11 кв.м.
Вид прав на землю	Аренда до 14.11.2061 года
Категория земель	Земли населённых пунктов
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровый номер	77:08:0010004:9840
Кадастровая стоимость	76 718 762,82 руб.
Обустройство участка	Асфальтовое покрытие
Наличие ограждения	Территория частично огорожена
Физические характеристики объекта оценки (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м²	1234,0
В том числе основная площадь, м²	1 088,90
Площадь застройки, м²	1429,0
Этажность строения	1
Тип здания	Отдельностоящее капитальное нежилое здание
Высота помещений, м.	2,93м.; 4,39м.;4,37м.
Прочие параметры	-
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Простая, частично отсутствует
Необходимость / отсутствие необходимости в ремонтных работах	Для использования объекта по функциональному назначению требуется производство ремонтных работ отдельных элементов
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Устаревшее отечественное
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует ремонта, требует ремонта, не требует замены, требует замены)	Требуется производство ремонтных работ, частичной замены
Данные о наличии/отсутствии соответствующего оборудования к системе электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления	Оборудование в наличии.

Продолжение таблицы 1	
Инженерные коммуникации (наличие, источники)	
Электричество	От централизованных сетей
Канализация	От централизованных сетей
Отопление	От централизованных сетей
Вода (хол)	От централизованных сетей
Вентиляция	Отсутствует
Охранная сигнализация	Отсутствует
Видеонаблюдение	Отсутствует
Кондиционирование	Отсутствует
Телефон	Отсутствует
Интернет	Отсутствует
Группа капитальности	В данных выписки из технического паспорта на здание (строение) не указана
Наличие мансарды, технического подполья, подвала	Отсутствует
Год постройки здания	1954
Данные о проведении ремонта /реконструкции	Ремонт производился.
Состав площадей	Основная, вспомогательная
Памятник архитектуры	Нет
Описание конструкций объекта недвижимости (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Строительные конструкции	фундамент – бетонный; стены – кирпичные; перегородки – кирпичные, блочные, металлические листы; перекрытия – железобетонные плиты; кровля – рулонная; полы – бетонные; проемы – металлические ворота отделочные работы – частичная штукатурка, окраска
Инженерное обеспечение. Санитарно-технические устройства	Электроосвещение, водопровод, канализация и отопление от централизованных сетей.
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Данные о внешнем виде фасада дома	Удовлетворительное
Наличие удобного подъезда	Имеется
Обеспечение безопасности	Охраняемая территория

7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.

«07» октября 2022 года оценщиком был проведен визуальный осмотр объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4.

В результате осмотра выявлено следующее:

- станция метро «Октябрьское поле» - приблизительно 850м. (10 мин. пешком), автобусная остановка в шаговой доступности;
- транспортную достижимость можно охарактеризовать как хорошую, имеется удобный асфальтированный подъезд;

- высокий пешеходный трафик, расположение в зоне жилой застройки внутри квартала
- техническое состояние объекта оценки удовлетворительное, требуется проведение ремонтных работ отдельных элементов;
- ближайшее окружение - жилая застройка, объект торговли;
- конструктивные особенности здания соответствуют данным, указанным в таблице 2.

Описание технического состояния основных элементов здания

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

Шкала оценки физического состояния здания

Таблица 2

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Состояние отделки
«Евростандарт»	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	Евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	новая
Упрощенный «евростандарт»	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	новая или не требует ремонта
Отличное	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	новая или не требует ремонта
Нормальное (рабочее)	здание пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	не требует ремонта
Удовлетворительное	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая	требует косметического ремонта

Продолжение таблицы 2			
Неудовлетворительное	здание в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	требуется ремонт
Аварийное	здание не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	Требуется капитальный ремонт

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

7.3. Анализ местоположения объекта оценки¹

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

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

Звенигородское шоссе – приблизительно 3 километра

Ленинградский проспект – приблизительно 3,5 километра.

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

¹ - <https://ru.wikipedia.org/>

Схема расположения

Рис.1

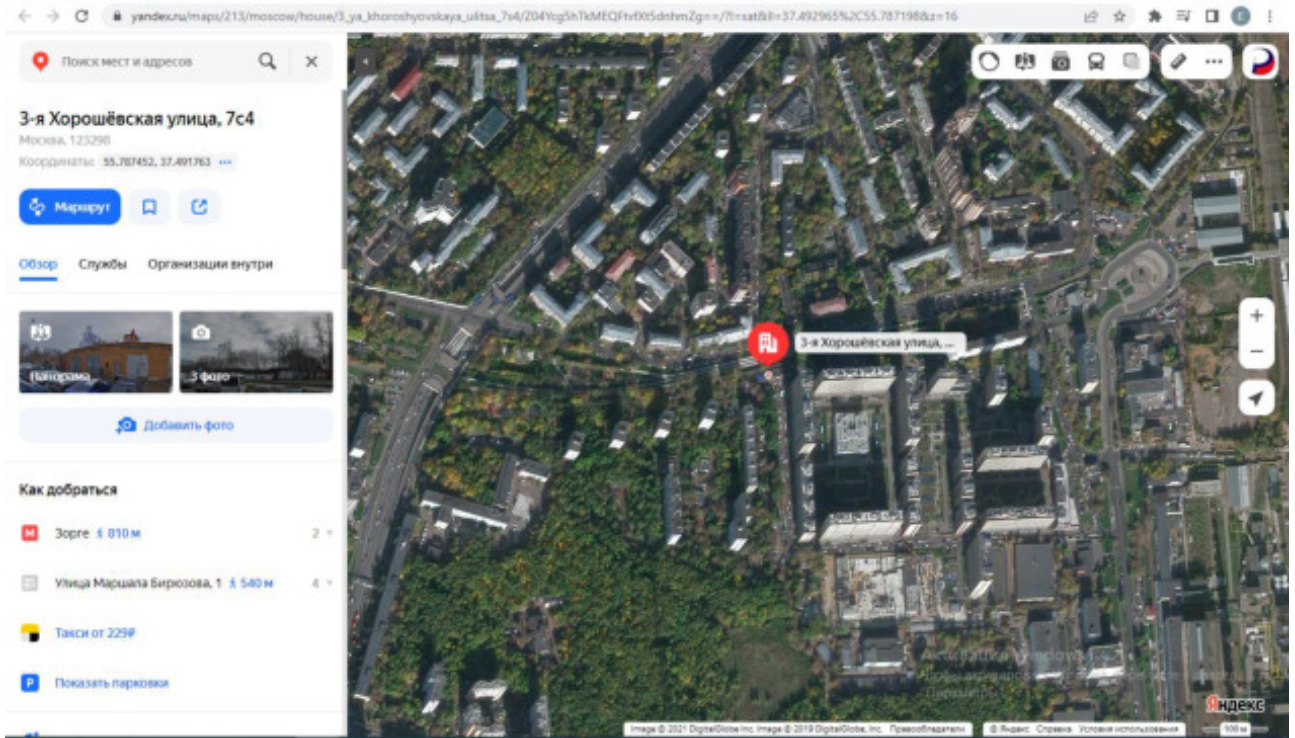


Схема расположения на карте

Рис.2

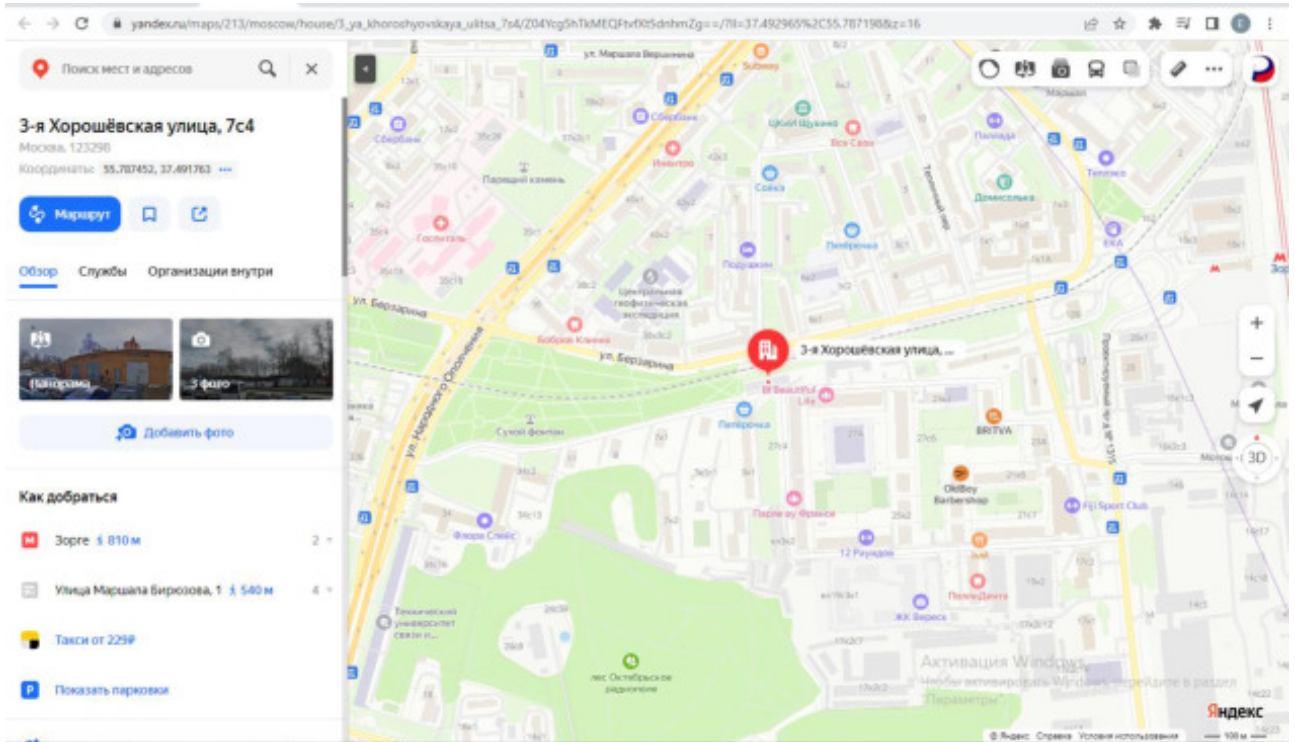


Рис. 3

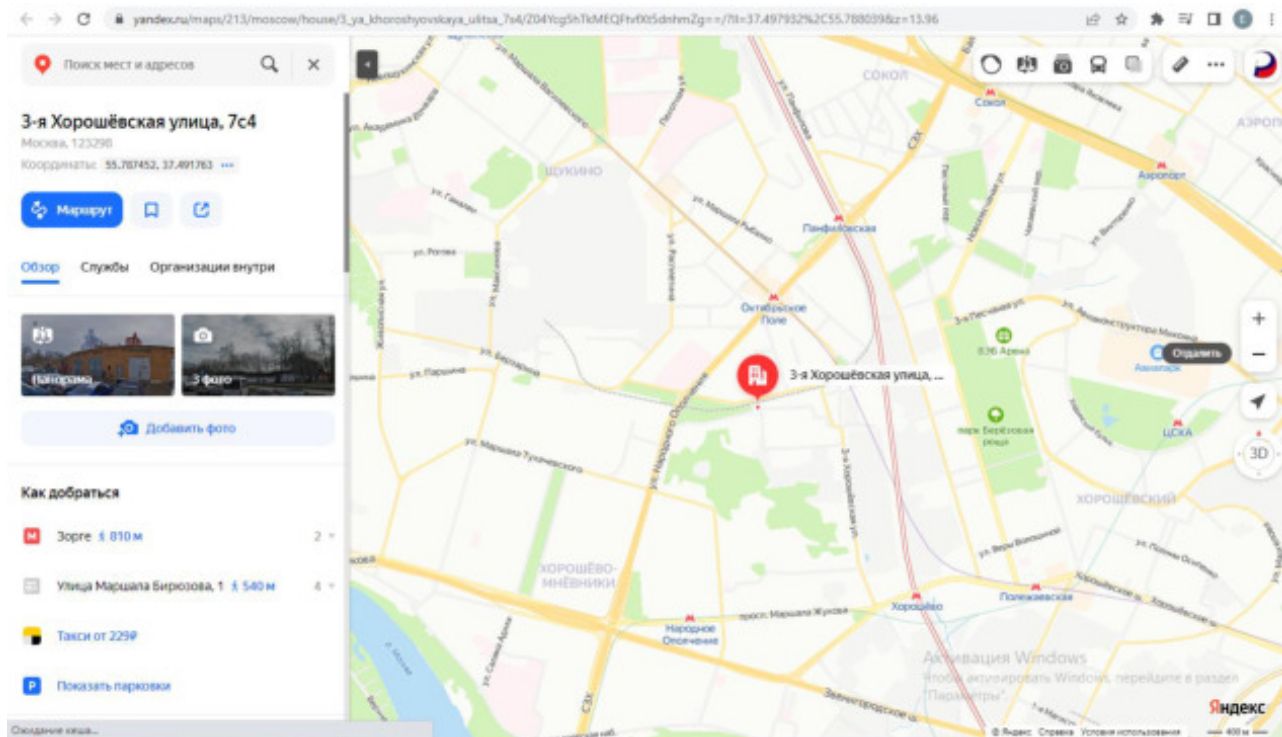
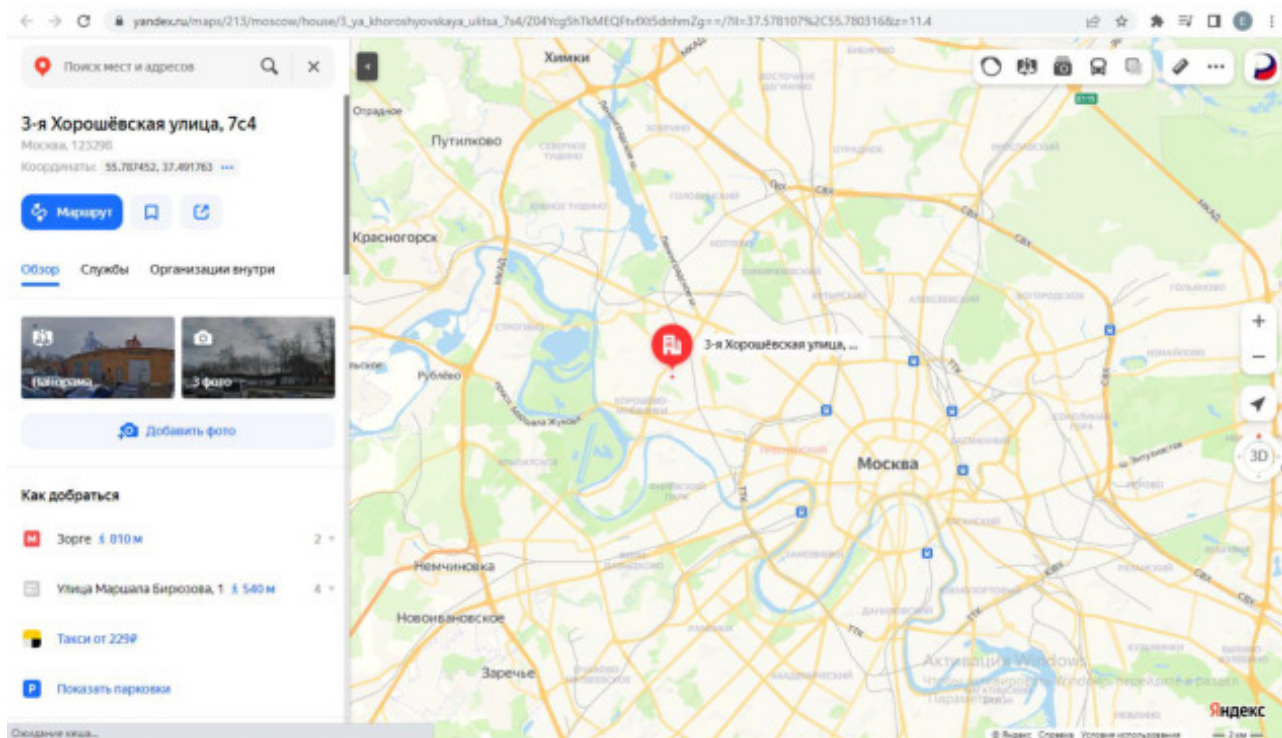


Рис. 4



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

Площадь территории района составляет 1781 га. При этом на сайте районной управы ранее сообщалось, что 520 га на территории района занимает жилая застройка, 420 га — Серебряный бор, 340 га — Мнёвниковская пойма р. Москвы и 220 га — промышленная зона. Граница района Хорошёво-Мнёвники проходит по оси Причального проезда, далее по оси русла реки Москвы, северным границам территорий газораспределительной подстанции и стадиона «Октябрь», осям Живописной улицы и улицы Берзарина, западной и юго-западной границам полосы отвода Малого кольца МЖД до Причального проезда.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. АНАЛИЗ РЫНКА

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

8.1.1. Основные показатели развития экономики²

По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. — на -4,0% г/г.

В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае). Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В сельском хозяйстве в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае).

В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов — 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

В июне продолжилось снижение объемов оптовой торговли и грузооборота транспорта. Падение пассажирооборота в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В строительстве рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года).

Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае–июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

² – Источник: источник:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/6fb8f832cfa048e9de45b717f42c72da/20220727.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/30fd77f4fd0915f6e1cc89cde0ea478f/10082022.pdf>

Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле–июне).

В июле 2022 года на потребительском рынке снижение цен продолжилось и в помесечном выражении составило -0,39% м/м (-0,35% м/м в июне). В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 15,10% г/г.

Основной вклад в дефляцию в июле, как и в июне, внесло снижение цен на продовольственные товары (на -1,53% м/м). Значительно подешевела плодоовощная продукция, одновременно снизились цены на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции.

В сегменте непродовольственных товаров снижение цен несколько ускорилось (-0,44% м/м). На услуги в июле рост цен ускорился (1,41% м/м) вследствие ежегодной индексации тарифов на коммунальные услуги, вместе с тем на туристические услуги рост цен, напротив, замедлился.

В августе дефляция продолжилась – за неделю со 2 по 8 августа 2022 г. снижение цен составило -0,08%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться и по состоянию на 8 августа составили 15,01% г/г.

Таблица 3

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июн.22	IIкв.22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв.22	март.22	фев.22	январ.22	2021	Iкв.21	IIкв.21	IIIкв.21	IVкв.21
Экономическая активность														
ВВП ¹	-0,5	-4,0	-4,9	-4,3	-2,8	3,5	1,3	4,1	5,7	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	2,2	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0
Строительство	4,0	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-3,4	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-6,8	-15,3	-18,3	-15,5	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,5	0,4	0,2	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	1,4	-4,2	-2,7	-5,2	-4,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	0,5	-2,9	-5,8	-1,7	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	2,0	-1,7	-1,8	-1,7	-1,6	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,2	0,0	2,3	-0,8	-1,6	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0
Обрабатывающие производства	0,7	-3,3	-4,5	-3,2	-2,1	5,1	-0,3	6,9	10,1	6,0	5,2	3,6	10,8	0,7
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9 ²	-	-	-8,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ²	-	-	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5

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

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

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

На 1 марта 2022 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 67837,5 млрд рублей, из неё просроченная – 1088,7 млрд рублей или 1,6% от общей суммы задолженности (на 1 марта 2021 г. – 2,7 %, на 1 февраля 2022 года – 1,8%). Кредиторская задолженность на 1 марта 2022 г. составила 31535,6 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1010,9 млрд. рублей или 3,2% (на 1 марта 2021 г. – 6,3%, на 1 февраля 2022 г. – 3,7 %).

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

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

8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона.⁴

Сегменты коммерческой недвижимости столицы в 2022 году переживают масштабную трансформацию. В связи с уходом из РФ ряда зарубежных брендов процент пустующих помещений увеличивается и в торговых, и в офисных центрах. Спрос на «доходные метры» сохранится, но расклад сил изменится.

Цифры и тренды.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России в первой половине года составил 128 млрд рублей, что уже превышает показатели аналогичного периода 2021 года. Сумма сделок только за апрель-май приблизилась к цифре в 26 млрд рублей. Лидируют площадки под девелопмент — на их долю приходится почти 60%. Далее следует торговые площади — 15% и офисы — 13%.

⁴ – Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://www.if24.ru/chto-budet-s-rynkom-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-moskve-osenyu/>

В частности, продажи стрит-ритейла в Москве выросли в 2,5 раза по сравнению с прошлым годом. Основной спрос приходится на супермаркеты и общепит. Однако уровень вакантности объектов на торговых улицах Москвы растет из-за ухода международных брендов и ограниченного спроса со стороны российских сетей. Это вынуждает собственников идти на уступки арендаторам. Минимальная запрашиваемая стоимость в некоторых локациях в центре столицы сократилась до 40–45%. Владельцы пока сохраняют осторожный оптимизм и рассчитывают на рост запросов потенциальных арендаторов осенью. В том числе — за счет продолжающегося роста e-commerce. Посещаемость ТЦ остается стабильной, в конце лета стоит ожидать сезонное увеличение трафика. Лучшее всего ощущает себя FMCG-сектор — здесь активность сопоставима с докризисным уровнем.

Вакантность офисных объектов столицы также увеличивается. Стоимость аренды одного квадратного метра по итогам первой половины года составляет около 23 тысяч рублей в год. Вполне возможно, что к концу 2022 пустовать будут не менее 10% площадей. Но и здесь собственники надеются на позитивный исход благодаря трансформации спроса — на место ушедших арендаторов сейчас приходят компании, оказывающие профессиональные услуги либо работающие в добывающей промышленности.

В столице увеличивается объем качественных складских площадей — он уже вырос в 3,5 раза по сравнению с 2021 годом. Основная причина «оживления» субаренды — неуклонное наращивание мощностей маркетплейсами и службами доставки.

Частные инвесторы переводят вклады в ЗПИФы коммерческой недвижимости. Их объем с января увеличился почти на 20% и составляет на данный момент около 50 млрд рублей. Более того — неквалифицированные инвесторы все чаще рассматривают фонды коммерческой недвижимости как альтернативу банковским вкладам и ценным бумагам — из-за повышенной волатильности на фондовом и валютном рынках.

Снижение ключевой ставки: осторожный плюс.

Недавно Банк России снизил ключевую ставку сразу на 1,5 п. п. С 25 июля 2022 года она равна 8%. Решение было для рынка неожиданным — прогнозы предрекали не более 1 п. п. Однако на отрасль повлияет скорее позитивно — может стимулировать сегменты и привлечь в них новые инвестиции. Поэтому КС останется низкой до полного восстановления экономики.

Для рынка коммерческой недвижимости любое снижение ключевой ставки означает, прежде всего, удешевление стоимости заемного финансирования. Большинство объектов создается на заемные средства. Решение ЦБ ускорит темпы строительства существующих и возведение новых. Но здесь необходимо учитывать два фактора. Первый — на то, чтобы кредиты для заемщиков подешевели, уходит несколько месяцев. Второй — имеют значение запросы арендаторов. Самыми востребованными будут проекты в выгодной локации, с высоким качеством строительства и управления.

На чем сосредоточится интерес инвесторов?

Наиболее привлекательны для инвесторов на рынке коммерческой недвижимости сейчас жилые и складские помещения. Как в столице, так и в Московской области.

Стрит-ритейл продолжит постепенно угасать. Но данный тренд не нов и четко прослеживается в течение последних 10 лет. Основная его причина — развитие маркетплейсов, дарксторов и служб доставки. Оно же подстегивает растущую перспективность складов, особенно площадью 100–150 квадратных метров. Также вполне возможно, что через 5–10 лет помещения в подвалах и на первых этажах домов, сейчас ориентированные на стрит-ритейл, тоже трансформируются в склады либо жилье.

Такая же участь может ожидать часть ТЦ. Пока же в случае неблагоприятного сценария вакантность торговых площадей в столице к концу 2022 вырастет до 13–20%. Активность участников сегмента упала вдвое, но спрос еще сохраняется: сделки заключают операторы услуг, развлекательные пространства, российские дизайнерские бренды, различные сервисы, общепит, спортивные операторы и магазины-лоукостеры. Быстрее всего находят новых арендаторов помещения в привлекательных локациях.

Рынок офисной недвижимости сейчас несколько оживился — компании возвращаются с удаленки, занимают освободившиеся помещения в более престижных локациях. Но в долгосрочной перспективе стоит ожидать значительного падения сегмента.

«Золотые» локации: куда лучше вкладываться?

Наиболее перспективные объекты для инвестиций в коммерческую недвижимость в столичном регионе в ближайшее время — современные офисные здания класса А, особенно в районе Сити, а также различные новые или прошедшие трансформацию помещения в Москве и области. Однако необходимо учитывать, что успешность локации во многом зависит от хайпа. Яркий пример — «Депо».

Заметный рост ожидается на рынке коммерческой недвижимости Подмосковья. Сейчас люди массово переезжают жить за город и хотят иметь всю привычную инфраструктуру — детские сады, спортивные центры, салоны красоты. Но при выборе локации важно учитывать и растущую конкуренцию. Оптимальный вариант — обратиться к опытному риелтору, который хорошо разбирается в рынке.

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

По данным исследования, подготовленного компанией Nikoliers, изменения, вызванные сложившейся геополитической и экономической ситуацией в стране, нашли свое отражение в результатах первого полугодия 2022 г. Так, рост доли вакантных площадей за последние полгода составил 0,9 п.п. без учета растущего предложения субаренды. В то же время спрос сократился на 40% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и сопоставим с «ковидным» первым полугодием 2020 г. На этом фоне запрашиваемые ставки аренды начали корректироваться. По итогам II квартала, средневзвешенная ставка снизилась на 6,5% по сравнению со значением I квартала 2022 г. и составила 5 800 руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов. Общее положение на складском рынке характеризуется высокой степенью неопределенности для бизнеса, изменением цепочек поставок и последствиями санкций, в том числе уходом ряда компаний. Рынок только начал реагировать на внешние факторы, и длительность, а также волатильность этих изменений будет зависеть как от дальнейшего развития ситуации в стране и в мире в целом, так и от скорости, с которой игроки рынка смогут адаптироваться к новым условиям.

Таблица 5

Основные индикаторы рынка
Источник: Nikoliers

	П1 2020	П1 2021	П1 2022
Общее предложение, тыс. кв. м	17 603	18 435	20 232
Ввод, тыс. кв. м	409	332	580
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	514	921	553
Вакантность, %	3,1%	2,8%	1,8%
Ставка аренды, руб./кв. м/год*	4 100	4 290	5 800

*Не включая операционные расходы и НДС (20%)

⁵ — Использованы данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://cre.ru/content/upload/marker/report/16596886197467.pdf>



Предложение.

В первом полугодии 2022 г. объем предложения на складском рынке Московского региона преодолел отметку в 20 млн кв. м. Это было достигнуто благодаря внушительному объему ввода в 580 тыс. кв. м. Несмотря на большой объем завершеного строительства в первом полугодии, за весь 2022 год мы ожидаем совокупный показатель ввода порядка 1 млн кв. м — результат, сопоставимый с 2020 г. Прошлый 2021 год был знаменателен с точки зрения объема сделок, в частности договоров built-to-suit. Однако, в текущих реалиях вопрос о реализации и сроках строительства ряда запланированных проектов остается открытым. Из-за труднодоступности ряда комплектующих, подрядчику уже будет сложно реализовать объект на согласованных условиях. В то же время, из-за нарушения логистических цепочек заказчик со своей стороны пересматривает планы на необходимые складские мощности. В связи с этим, мы ожидаем, что некоторые проекты могут быть поставлены на паузу, либо будут пересмотрены объемы и условия договоров.

Рис. 6



Спрос.

В первом полугодии 2022 г. объем купленных и арендованных складских площадей в Московском регионе составил 553 тыс. кв. м, что на 40% ниже аналогичного показателя первого полугодия прошлого года. 65% от совокупного полугодичного показателя приходится на I квартал 2022 г., что свидетельствует о тренде на снижение спроса. Кроме того наблюдается тренд на сокращение доли сделок built-to-suit. Если в 2021 г. доля таких договоров в общем объеме спроса составляла 43%, то по итогам завершившегося полугодия данный показатель упал до 33%. По нашим прогнозам, данная тенденция продолжит наблюдаться во втором полугодии 2022 г. Около половины спроса за прошедший период сформировалось за счет активности со стороны онлайн-ритейлеров (44%). На втором месте выступили дистрибьюторы, чья доля составила 22% в совокупном объеме спроса. Тройку ключевых драйверов спроса замыкают сразу два бизнес-сектора: производственные компании, а также логисты, доля которых составила 12% и 11%, соответственно. Однако из-за сложностей с логистикой и труднодоступностью зарубежных товаров данная конфигурация в скором времени может измениться. На фоне роста предложения на рынке, а также сложности долгосрочного прогнозирования собственной потребности в складских площадях увеличился спрос на предложения в субаренду. Пока что объем сделок данного формата насчитывает порядка 80 тыс. кв. м, но этот показатель продолжит расти из-за того, что все больше помещений начинает предлагаться в субаренду по условиям ниже рыночных.

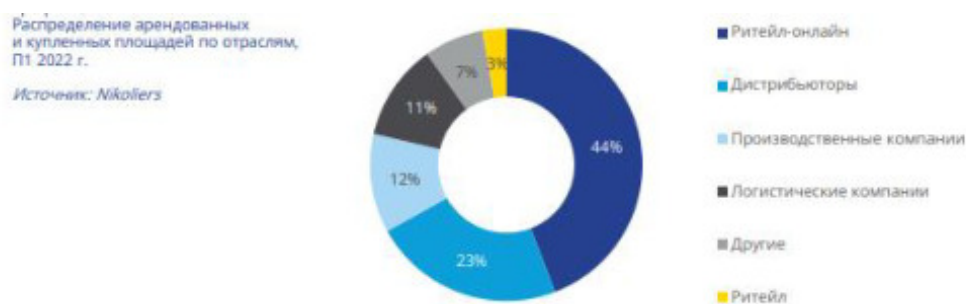


Рис. 7

Ключевые сделки, закрытые в Московском регионе в I полугодии 2022 г.

Компания	Сектор	Формат	Площадь, кв. м	Комплекс
AliExpress	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	180 000	«А2 Обухово»
«Просвещение»	Производство	Субаренда	43 900	СК «Тиера»
Ozon Express	Онлайн-ритейл	Аренда	24 301	«Мультиколд»
«Армтек»	Дистрибьютор	Аренда	20 587	СК «Слобода Домодедово»
Wildberries	Онлайн-ритейл	Аренда	20 486	Логопарк «Белая Дача»
«Ресанта»	Дистрибьютор	Субаренда	18 500	«PNK Парк Домодедово»

Таблица 6

Вакантность и ставки аренды.

Результатом значительных изменений на рынке в первом полугодии 2022 г. стало постепенное увеличение доли вакантных площадей до 1,8% в Московском регионе. Однако ключевое пополнение площадями наблюдалось на рынке субаренды, где текущее доступное предложение варьируется в диапазоне 300–350 тыс. кв. м, добавляя, таким образом, еще 1,5–

2 п.п. к официальным показателям вакантности. Это связано с тем, что объем хранимого товара у многих компаний резко сократился, соответственно, часть занимаемых ими площадей на складах перестала использоваться. Есть ряд игроков, которые пересмотрели свои планы по объемам реализуемой продукции и предлагают часть своих площадей в субаренду с дальнейшей передачей прав. С точки зрения коммерческих условий рынок наблюдает постепенный процесс стагнации базовых ставок аренды, о чем свидетельствует снижение средневзвешенной базовой ставки аренды по результатам первого полугодия 2022 г. до отметки в 5 800 руб./кв. м/год. В сравнении с результатами I квартала 2022 г. средняя ставка сократилась на 6,5%. Данная тенденция будет характерна для второго полугодия, что может опустить среднерыночный показатель до уровня 5 300–5 500 руб./кв. м/год к концу текущего года.

Рис. 8

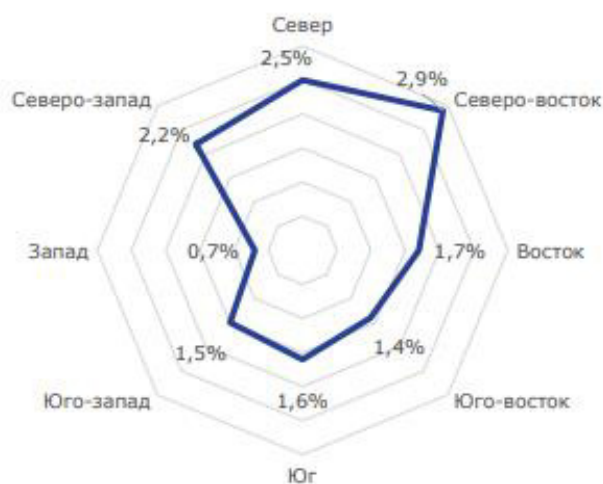


Рис. 9



Тенденции и прогнозы

- Мы наблюдаем увеличение спроса на конкретные виды услуг под точечные потребности бизнеса. Так, например, многие компании в текущей ситуации предпочитают полностью или частично отказаться от арендуемых ими складских помещений, передав эти функции 3PL-

операторам. Такое решение компаний обуславливается нестабильностью импортных поставок и сложностью прогнозирования объемов товара. В условиях нарушений логистических цепочек арендаторы нивелируют риски простоя площадей.

- Также проявляется тенденция роста спроса со стороны операторов сервисов ЦОД, происходящая на фоне массового перехода на отечественные серверы. Такая тенденция подчеркивается и ключевыми игроками рынка: часть девелоперов сейчас ищут эффективные способы организации дата-центров.
- За прошедшие полгода был зафиксирован повышенный интерес к таким форматам, как self-storage и light industrial. Первый предлагает площадки для индивидуального хранения, второй — небольшие помещения производственно-складского назначения.
- Разрушение привычных логистических цепочек сгенерировало сопутствующее увеличение стоимости транспортировки. В то же время санкции и контрсанкции, наложенные на определенные виды товаров и отдельно взятые компании, представленные ранее на российском рынке, только усложняют восстановление и развитие маршрутов для движения импортных товаров. Как результат, наблюдается сокращение спроса со стороны крупных федеральных ритейлеров.
- Многие складские объекты, находящиеся на стадии проектирования, пересматриваются с целью упрощения их технических заданий по причине роста себестоимости строительства и сложностей в импортировании технологических и инженерных решений. Сами же девелоперы сегодня в наибольшей степени сконцентрированы на поисках новых контрагентов среди отечественных компаний в целях налаживания логистических цепочек и обеспечении непрерывных поставок, в первую очередь, инженерного оборудования.
- Наиболее выигрышную позицию на сегодняшний день занимают такие сектора бизнеса, как продуктовый ритейл бюджетного формата, бытовая техника отечественного производства или из Китая, а также компании-производители иных товаров.

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),

достаточны для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

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

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

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

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

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

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

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Методология оценки

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

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

10.2. Вид определяемой стоимости

В соответствии с Договором на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» в лице Костеевой Тамары Михайловны, действующей на

основании Доверенности от 11.06.2021г., удостоверенной Рыжовым Константином Борисовичем, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/2152-н/77-2021-3-612, и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича, Дополнительным соглашением № 4 от 29 сентября 2022 года к Договору на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 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, подлежащее включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» - нежилое здание площадью 1234 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4 (кадастровый номер 77:08:0010004:1066).

10.3.1. Юридическая подоснова оценки

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 в действующей редакции).

10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности

В соответствии с п. 2 МСФО, справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Справедливая стоимость объекта оценки (fair value) — определена МСФО (Стандарт 16) как сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую операцию сторонами, осуществленной на общих условиях. С.с.о.о. обычно является его рыночная стоимость. В случаях оценки специализированного имущества, которое редко продается или вовсе не продается на открытом рынке иначе как в составе действующего бизнеса и, следовательно, не может быть оценено в соответствии с концепцией рыночной стоимости, определяют затраты на восстановление (замещение) за вычетом износа или стоимость замещения за вычетом износа.

10.3.3 Описание качества передаваемых прав

Обременения оцениваемых прав

В ходе работы была проанализирована возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- наличие залога объекта оценки;
- наличие наложенного ареста на объект оценки;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче объекта в аренду новым арендодателям;
- прочими обременениями.

При анализе возможного обременения объекта оценки на дату оценки были изучены документы, предоставленные Заказчиком. Согласно данным документам наличие обременения (ограничения) объекта оценки не выявлено.

10.4 Описание процесса оценки

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

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

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

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

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

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

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки. Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно. Однако необходимо вносить изменение в метод оценки или его применение (например, изменение его взвешенного значения при использовании множественных методов оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки), если такое изменение приводит к получению оценки, равной справедливой стоимости или наиболее точно представляющей ее в сложившихся обстоятельствах.

10.4.1. Затратный подход

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

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

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа, при непреременном 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 или специфичности оцениваемых объектов наибольшей проблемой является поиск идентичных активов.

Рыночный подход к оценке справедливой стоимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым;
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту.
3. Сравнение исходных данных с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними.

Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

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

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

Общепринятыми элементами сравнения являются:

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

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

1. Функциональное назначение объекта недвижимости, его тип:

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

2. Состояние здания:

- наличие и процент износа;
- состояние отделки.

3. Особенности местоположения:

- уровень развития инфраструктуры;
- транспортная достижимость;
- проходимость места;
- привлекательность для потенциального приобретателя.

4. Вид цены (сделка или предложение).

5. Условия продажи (без посредников или через агентство).

6. Передаваемые имущественные права (собственность, аренда).

7. Условия продажи и финансирования сделки.

8. Условия рынка (дата действия цены).

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки был произведен анализ рынка коммерческой недвижимости. В данном случае в связи с недостаточным количеством наблюдаемых исходных данных по произведенным сделкам купли-продажи, оценка проводилась на основе данных по предложениям. Для анализа была использована информация, опубликованная в сети Интернет. При расчете стоимости в рамках рыночного подхода было отобрано 4 исходных данных, характеристики которых в наибольшей степени совпадают с характеристиками объекта оценки. Использование большего количества исходных данных не повлияет на итоговый результат стоимости объекта оценки. Краткая характеристика выбранных исходных данных представлена в следующей таблице.

Краткая характеристика наблюдаемых исходных данных представлена в следующей таблице*.

Таблица 7

Параметры для оценки	Оцениваемый объект	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
1	2	3	4	5	6
Характеристики объекта оценки и наблюдаемых исходных данных					
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание свободного назначения	Нежилое здание свободного назначения	Нежилое здание свободного назначения	Нежилое здание свободного назначения
Год постройки	1954	1963	1996	1981	Данных нет
Местоположение	г. Москва, Хорошево-Мневники ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4	г. Москва, ул. Тучковская, д.13, стр.2	г. Москва, Научный пр-д, д.8, стр. 6	г. Москва, ул. Кантемировская, д.29, к.1	г. Москва, Ленинградский пр-т, 37б, к.1
Особенности местоположение	Ст. метро «Октябрьское Поле» - приблизительно 850м. (10 мин. пешком) Расположение в зоне жилой застройки внутри квартала.	Ст. метро «Багратионовская» - приблизительно 900 м. (11 мин. пешком) Расположение в зоне жилой застройки внутри квартала	Ст. метро «Калужская» - приблизительно 800 км. (10 мин. пешком) Расположение в промышленной зоне внутри квартала	Ст. метро «Кантемировская» - приблизительно 850 м. (10 мин. пешком) Расположение в зоне жилой застройки внутри квартала	Ст. метро «Динамо» - приблизительно 900 м. (10 мин. пешком) Расположение на первой линии оживленной дороги. Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Наличие удобного подъезда	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Уровень развития инфраструктуры района	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Этажность	1-этажное здание	1-этажное здание	1-этажное здание	1-этажное здание	1-этажное здание
Наличие коммуникаций	Электричество Водопровод Канализация Отопление	Электричество Водопровод Канализация Отопление	Электричество Водопровод Канализация Отопление	Электричество Водопровод Канализация Отопление	Электричество
Класс отделки	Простая, частично отсутствует	Простая. Не требует ремонта	Простая, частично отсутствует	Простая. Не требует ремонта	Простая, частично отсутствует
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – металлические перекрытия – металлические	фундаменты – бетонный стены – кирпичные, панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты

Продолжение таблицы 7					
Техническое состояние	Удовлетворительное	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Удовлетворительное
Общая площадь	1234,0	516,0	473,90	1647,0	309,0
Вид прав на землю	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда
Условия финансирования					
Форма оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Вид оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена, руб.		65 000 000	59 990 000	150 000 000	45 000 000
Условия сделки					
Вид цены (сделка/ предложение)		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Дата действия цены		Октябрь 2022 года	Октябрь 2022 года	Октябрь 2022 года	Октябрь 2022 года
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	без НДС	без НДС	с НДС
Источник:		https://www.cian.ru/sale/commercial/275048205/ тел. 89660470582	https://www.cian.ru/sale/commercial/278514125/ тел. 89858617575	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_zdanie_psn_1647_m_2580984249 тел. 89584666753	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_309_m_2604399008 тел. 89824004623

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В настоящем Отчете были определены корректировки (поправки) на уторгование, местоположение, удаленность от станций метро, наличие коммуникаций, конструктивные особенности, «красные линии», техническое состояние, качество отделочных работ и масштаб. При внесении корректировок за единицу сравнения была принята величина стоимости 1 кв.м. наблюдаемых исходных данных. Ниже представлено объяснение примененных корректировок. По остальным перечисленным признакам, по которым имеют место различия в наблюдаемых исходных данных и объекте оценки, при проведении анализа рынка разницы в стоимости обнаружено не было. Также следует отметить, что в рамках соблюдения принципа однозначности во избежание неоднозначного толкования информации, приведенной в настоящем Отчете пользователем Отчета, Оценщиком не вводились корректировки в стоимость наблюдаемых исходных данных по признакам, информация по которым отсутствует.

Обоснование корректировок

1. Поправка на торг принимается к стоимости предложений всех исходных данных как понижающая. Выбор значения скидки на торг осуществляется на основании проведенного анализа рынка недвижимости по каждому из сегментов, а также социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации. В частности, анализируется динамика цен на рынке (при отрицательной динамике или стагнации используются большие значения скидок на торг), объем предложения на рынке (низкий объем предложения свидетельствует о том, что рынок неактивный), уровень покупательской способности населения или организаций и прочее. Скидка на торг принята в соответствии с данными Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 5-е издание, г. Москва, 01.01.2022г., 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 7,24% к стоимости всех наблюдаемых исходных данных.

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

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

Таблица 8

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

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

5. Поправка на конструктивные особенности. Применяется для объектов недвижимости, отличающихся конструктивными элементами. В частности, применение данной поправки сводится к различиям прочности и сроков службы конструктивных элементов. Поправка принята к стоимости наблюдаемых исходных данных №2 в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 5-е издание, г. Москва, 01.01.2022г.

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

При расчете корректировки использовались данные Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза; Справочник типовых рыночных корректировок для рынка жилой недвижимости – 2021. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.). Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

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

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

S_{oo} – площадь объекта оценки;

S_{oa} – площадь объекта аналога;

K_n – коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки

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

Таблица 9

Тип объекта	Коэффициент торможения
Здания и помещения	
Офисные	-0,08
Торговые (в т.ч. банковские)	-0,10
Складские и промышленные	-0,09

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

8. Поправка на наличие подведенных коммуникаций – увеличивает или уменьшает стоимость объекта оценки в зависимости от наличия или отсутствия тех или иных элементов инженерной инфраструктуры. расчет поправки производится с использованием исследований компании Vesco Consulting, опубликованным на сайте www.issledovanie.ru., а также 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-otsutstvie-podkliuchenii>

zhilykh/). Поправка принята к стоимости наблюдаемых исходных данных №4 как повышающая в размере 9%.

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

Таблица 10. 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.remkvarg.ru)	Компания "Remf" - тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	Компания "Строй-Комфорт" - тел.+7 (495) 782-34-78 (www.s-remont.ru)	Компания "ГСТ ЭлитСтрой" - тел. +7 (495) 226-6226 (www.gst-remont.ru)	Компания "Живой дом" - тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материалов (www.ereмонт.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 11. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Сопоставимый объект	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

10. Поправка на «красные линии» - рассчитана с использованием информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза, Справочник типовых рыночных корректировок, для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г., Автор - Барамзин Н.К., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г., регион применения: г. Москва, область применения - для коммерческой недвижимости.

Поправка принята к стоимости наблюдаемых исходных данных №4 как понижающая в размере 2%.

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

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

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

Таблица корректировок

Таблица 12

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
Цена предложения без НДС	65 000 000	59 990 000	150 000 000	37 500 000
Цена предложения за 1 кв.м. без НДС, руб.	125 969	126 588	91 075	121 359
Поправка на уторгование	0,9276	0,9276	0,9276	0,9276
Скорректированная цена	116 849	117 423	84 481	112 573
Поправка на местоположение, расчет	1,00	1,02	1,3077	0,9503
Скорректированная цена	116 849	119 771	110 476	106 978
Поправка на удаленность от станции метро	1,0556	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	123 346	119 771	110 476	106 978
Поправка на «красные линии»	1,00	1,00	1,00	0,98
Скорректированная цена	123 346	117 771	110 476	104 838
Поправка на конструктивные особенности	1,00	1,30	1,00	1,00
Скорректированная цена	123 346	153 102	110 476	104 838
Корректировка на техническое состояние	0,90	0,90	0,90	1,00
Скорректированная цена	111 011	137 792	99 428	104 838
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	1,00	1,00	1,00	1,09
Скорректированная цена	111 011	137 792	99 428	114 273
Поправка на этажность	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	111 011	137 792	99 428	114 273
Поправка на качество отделочных работ	-6100	1,00	-6100	1,00
Скорректированная цена	104 911	137 792	93 328	114 273
Поправка на класс здания/назначение помещения	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	104 911	137 792	93 328	114 273
Поправка на подъездные пути	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	104 911	137 792	93 328	114 273
Поправка на масштаб	0,9245	0,9175	1,0263	0,8828
Скорректированная цена	96 990	126 424	95 783	100 880
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м.	105 019			
Стоимость нежилого здания общей площадью 1234,0 кв.м без НДС, руб.	129 593 446			

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

129 593 446 рублей

(Сто двадцать девять миллионов пятьсот девяносто три тысячи четыреста сорок шесть рублей)

10.6. Доходный подход.

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

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

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

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

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

- *модели оценки опциона;*

- *метод дисконтированных денежных потоков.*

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

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

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

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

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

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации производится по формуле:

$$Ст. = Чод / Кк, \quad (2)$$

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 0,9.

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:

$$K \text{ корид.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.} \quad (2)$$

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

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомог.} \quad (3)$$

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:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.} \quad (4)$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади.

Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

Таблица 13

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.		Здания, построенные до 1992 года			
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.		Здания, построенные после 1991 года			
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

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

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

Величина коэффициента капитализации определена по данным исследования Слуцкого А.А., к.т.н., заместителя председателя комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности Союза Саморегулируемых Организаций Оценщиков «Ставки капитализации коммерческой недвижимости Москвы на 1 квартал 2022 года» и составляет 12,7%.

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 14

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.	Нежилое помещение свободного назначения под размещение производства, склада, автосервиса	Нежилое помещение свободного назначения под размещение производства, склада, автосервиса	Нежилое помещение свободного назначения под размещение производства, склада, автосервиса с офисной частью	Нежилое помещение свободного назначения под размещение производства, склада, автосервиса	Нежилое помещение свободного назначения под размещение производства, склада, автосервиса
Год постройки	1954	2005	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Общая площадь, м ²	1234	500	330	1007	380	180
Этажность	1-этажное	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания
Рабочая высота потолка	4 м	4 м	6-10 м	5 м	4-5 м	11 м
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие низкотемпературных помещений (холодильных камер)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	
Местоположение	г. Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д. 7, строен. 4	г. Москва, Южное Тушино, Походный проезд, д. 4, к. 1	г. Москва, Южное Тушино, Походный проезд, д. 5, с. 12	г. Москва, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, д. 7, с. 50	г. Москва, р-н Крылатское, Рублевское шоссе, д. 66, с. 2	г. Москва, р-н Головинский, Пакгаузное ш, д. 6
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Октябрьское Поле» - приблизительно 850 м (10 мин. пешком) Расположение в зоне жилой застройки, внутри квартала	Ст. метро «Трикоταжная» - приблизительно 700 м (8 мин. пешком), ст.м. Сходненская 8 мин. транспортом Расположение в зоне промзастройки, вблизи оживленной дороги	Ст. метро «Трикоταжная» - приблизительно 1,2 км (15 мин. пешком), ст.м. Волоколамская 4 мин. транспортом. Расположение в зоне промзастройки, вблизи оживленной дороги	Ст. метро «Беговая» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком). Расположение в зоне жилой застройки, вблизи оживленной дороги	Ст. метро «Крылатское» - приблизительно 3 км (6 мин. транспортом). Расположение в зоне промзастройки, вблизи оживленной дороги	Ст. метро «Коптево» - приблизительно 600 м. (7 мин. пешком). Расположение в зоне промзастройки, вблизи оживленной дороги

Продолжение таблицы 14

Наличие железнодорожной ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Кирпичные	Панельные	Кирпичные	Металлические	Кирпичные	Панельные
Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Металлические	Металлические	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Простая, частично отсутствует	Простая	Без отделки	Простая, частично без отделки	Простая, частично без отделки	Простая
Инженерные коммуникации (наличие, источники)						
Электричество	+	+	+	+	+	+
Канализация	+	+		+		+
Отопление	+	+		+		+
Вода (хол.)	+	+		+		+
Состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Нормальное (рабочее)	Удовлетворительное	Хорошее
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		458 500	230 000	1 510 500	323 000	234 000
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	без НДС	с НДС	с НДС	без НДС
Коммунальные и эксплуатационные расходы		Не включены	Включены эксплуатационные расходы	Включены эксплуатационные расходы	Не включены	Не включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Октябрь 2022 года	Октябрь 2022 года	Октябрь 2022 года	Октябрь 2022 года	Октябрь 2022 года
Источник получения информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/278617007/ +79175462779	https://www.cian.ru/rent/commercial/278080790/ +79164880217	https://www.cian.ru/rent/commercial/257465479/ +79645392274	https://www.cian.ru/rent/commercial/277650076/ +79651091746	https://www.cian.ru/rent/commercial/277288306/ +79169181321

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 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021).

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

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	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. Поправка принята по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>), а также данных таблиц Ценностных коэффициентов Сборника норм для оценки строений, Том 1, Москва, 1982г.

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. Расчет поправки производится с использованием исследований компании Vesco Consulting, опубликованным на сайте www.issledovanie.ru., а также 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-otsutstvie-podkliuchenii-zhilykh/>).

Таблица 16

Отсутствие газоснабжения	5%
Отсутствие отопления и горячего водоснабжения	8%
Отсутствие электричества	8%
Отсутствие канализации	5%

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 принимается по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза

Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. (<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/quality-class-adjustment-2021>). Поправка не применялась.

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 принимается по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва (<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/adjustment-floor-2021>). Поправка не применялась.

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

Таблица 17

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

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 Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской

области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. (<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/Adjustments-on-the-red-line-oks-2021>).

Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости расположенных на первой линии застройки улицы и иных видов расположения приведены в таблице ниже.

Таблица 18

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговые	0,88	0,92	0,90
Офисные	0,96	1,00	0,98
Производственные	0,98	1,00	0,99
Складские	0,98	1,00	0,99

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 2021» автора: Живаева Максима Витальевича, члена РОО, в размере 7%.

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

Таблица 19

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

Расчет стоимости

Таблица 20

Наименование корректировок	Исходные данные 1	Исходные данные 2	Исходные данные 3	Исходные данные 4	Исходные данные 5
Стоимость объекта, руб	458 500	230 000	1 510 500	323 000	234 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	458 500	230 000	1 258 750	269 167	234 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	917	697	1 250	708	1 300
Поправка на уторгование	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена	871	662	1 188	673	1 235
Поправка на местоположение	1,205	1,354	0,987	1,000	1,224
Скорректированная цена	1 050	896	1 173	947	1 512
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 050	896	1 173	673	1 512
Поправка на удаленность станции метро	1,000	1,056	1,000	1,407	1,000
Скорректированная цена	1 050	946	1 173	947	1 512
Поправка на рабочую высоту потолка	1,000	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	1 050	851	1 056	852	1 361
Поправка на техническое состояние	1,000	1,000	0,900	1,000	0,800
Скорректированная цена	1 050	851	950	852	1 089
Поправка на красные линии	0,990	0,990	0,990	0,990	0,990
Скорректированная цена	1 040	842	941	843	1 078
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,194	1,300	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	1 040	1 005	1 223	843	1 078
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,090	1,00	1,090	1,000
Скорректированная стоимость	1 040	1 095	1 223	919	1 078
Поправка на отделку/класс качества	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	1 040	1 095	1 223	919	1 078

Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 040	1 095	1 223	919	1 078
Поправка на величину операционных расходов	1,000	0,930	0,930	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 040	1 018	1 137	919	1 078
Поправка на масштаб	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 040	1 018	1 137	919	1 078
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 040	1 018	1 137	919	1 078
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 040	1 018	1 137	919	1 078
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 040	1 018	1 137	919	1 078
Поправка на функциональное назначение помещений	1,000	1,000	0,830	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 040	1 018	944	919	1 078
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	1 000				
Стоимость аренды 1 кв.м. в год	12 000				

Чистый операционный доход определяется по следующему алгоритму:

Потенциально сдаваемая площадь	1 234 кв. м.
Ставка арендной платы (за 1 кв. м. в год)	12 000 руб.
Потенциальный валовый доход	14 808 000 руб.
Коэффициент арендопригодной площади	0,92
Потери от недозагрузки	0,90
Действительный валовый доход	12 261 024 руб.
Операционные расходы	-
Резервы	-
Чистый операционный доход	12 261 024 руб.

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

$$12\,261\,024 / 0,127 = 96\,543\,496 \text{ рублей}$$

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

*96 543 496 рублей
(Девяносто шесть миллионов пятьсот сорок три тысячи четыреста
девяносто шесть 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:

129 593 446 рублей

(Сто двадцать девять миллионов пятьсот девяносто три тысячи четыреста сорок шесть рублей)

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

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

96 543 496 рублей

(Девяносто шесть миллионов пятьсот сорок три тысячи четыреста девяносто шесть 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 21

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

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

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

2. Наибольшее количество допущений, принятых в расчетах. В процессе оценки оценщик самостоятельно проводит необходимые расчеты, вносит корректировки и обоснования. Все применяемые подходы предусматривают анализ данных рынка. Доходный подход, основанный на прогнозировании стоимости на ближайшую перспективу, дает стоимость с наибольшим количеством допущений, так как составленный прогноз может не подтвердиться. При применении рыночного подхода нельзя не исключать вероятность

погрешности в расчетах. Анализируя результаты оценок, при согласовании результатов и выведении итоговой стоимости весовые коэффициенты распределяются в пользу сравнительного подхода.

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

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

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

Справедливая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

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

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

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

Согласованная стоимость объекта оценки без НДС:

$$129\,593\,446 \times 0,70 + 96\,543\,496 \times 0,30 = 119\,678\,461 \text{ рубль.}$$

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, подлежащего включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» - нежилого здания площадью 1234 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4, по состоянию на «07» октября 2022 года, без учета НДС, составляет:

119 678 461 рубль

(Сто девятнадцать миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч четыреста шестьдесят один рубль)

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

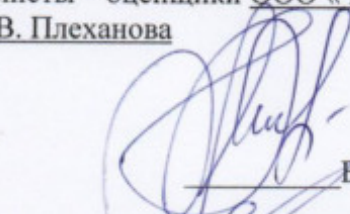
1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самим оценщикам и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий;
3. Оценщик не имеет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

13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ


Настоящая оценка была выполнена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297, Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299, Требованиями к отчету об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанными НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008), Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 25 сентября 2014 года №611, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

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

Оценщик 1 категории


Белодедова Е.А.

Оценщик 1 категории


Глазкова Е.Н.

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

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

- Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки. Источник – данные, представленные Заказчиком оценки;
- данные для анализа рынка. данные обзора, опубликованные на сайтах
<https://www.economy.gov.ru/material/file/6fb8f832cfa048e9de45b717f42c72da/20220727.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/30fd77f4fd0915f6e1cc89cde0ea478f/10082022.pdf>
<https://mtuf.ru/upload/iblock/b9c/b9c095b18e7768736a86779e63d70d36.pdf>
<https://www.if24.ru/chto-budet-s-rynkom-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-moskve-osenyu/>
<https://cre.ru/content/upload/marker/report/16596886197467.pdf>
- данные, использованные в расчетной части Отчета. Данные интернет-сайтов
<https://www.cian.ru/sale/commercial/275048205/>
<https://www.cian.ru/sale/commercial/278514125/>
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_zdanie_psn_1647_m_2580984249
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_309_m_2604399008
<https://www.cian.ru/rent/commercial/278617007/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/278080790/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/257465479/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/277650076/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/277288306/>
https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021
<http://sudact.ru>
https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021
(<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/adjustment-floor-2021>)
<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Нормативные документы:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Земельный Кодекс Российской Федерации;
- Закон № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 25 сентября 2014 года №611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

Методическая литература:

- Методические материалы школы профессиональной оценки и экспертизы собственности Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности» Часть 1; Часть 2. под. ред. А. Галушка, С. Коплус, Москва, 1997.

- Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480с. Фридман ДЖ., Ордуэй Ник.

- Учебник «Банковское дело» под ред. О.И. Лаврушина Москва «Финансы и статистика» 2002, - 672 с.

- «Оценка недвижимости» Учебник. Под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва, «Финансы и статистика», 2003 год, - 495 с.

- Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., Лейфер Л.А.

Прочие источники информации:

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

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







Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
12.09.2022 № 99/2022/493165386		
Кадастровый номер:		77:08:0010004:1066
Номер кадастрового квартала:	77:08:0010004	
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 2410/33, Условный номер: 2104462, Условный номер: 77-77-11/095/2007-833	
Адрес:	Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д. 7, строен. 4	
Площадь, м²:	1234	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Нежилое здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1954	
Год завершения строительства:	1954	
Кадастровая стоимость, руб.:	149200718.8	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
12.09.2022 № 99/2022/493165386	
Кадастровый номер:	77:08:0010004:1066
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:08:0010004:9840
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:08:0010004:7495, 77:08:0010004:7496, 77:08:0010004:7497, 77:08:0010004:7498
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:103.7, назначение:нежилое; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:103.7, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:121.2, назначение:нежилое; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:121.2, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:133.4, назначение:нежилое; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:133.4, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:1.5, назначение:нежилое; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:1.5, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:214, назначение:нежилое; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:214, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:25, назначение:нежилое; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:25, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:320.1, назначение:нежилое; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:320.1, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:32.6, назначение:нежилое; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:32.6, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:38.5, назначение:нежилое; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:38.5, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:38.5, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:69.3, назначение:нежилое; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:69.3, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:76.9, назначение:нежилое; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:76.9, назначение:НЕЖИЛОЕ

ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:76.9, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:81.1, назначение:нежилое; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:81.1, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:8.1, назначение:нежилое; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:8.1, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:8.6, назначение:нежилое; Экспликация объекта недвижимости: 1, помещение, площадь:8.6, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

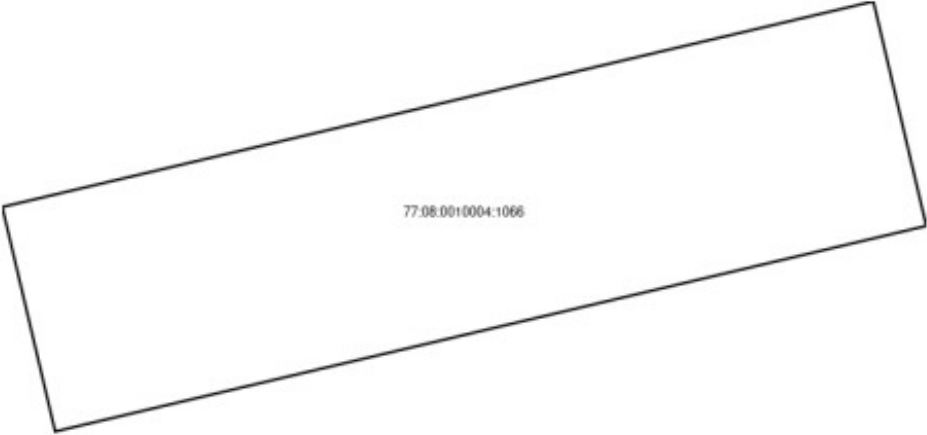
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		
12.09.2022 № 99/2022/493165386		
Кадастровый номер:		77:08:0010004:1066
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "ЭстейтМ", ИНН: 4025000120
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-08/013/2011-949 от 08.09.2011
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2022 № 99/2022/493165386			
Кадастровый номер:		77:08:0010004:1066	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
 <p>77.08.0010004.1066</p>			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела <u>5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
12.09.2022 № 99/2022/493165386						
Кадастровый номер:				77:08:0010004:1066		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-05						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	13410.46	-446.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	13426.97	-376.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	13408.94	-371.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	13392.43	-441.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	13410.46	-446.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 :	Всего разделов:
12.09.2022	№ 99/2022/493165386		
Кадастровый номер:		77:08:0010004:1066	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: МСК-05
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
12.09.2022 № 99/2022/493165386						
Кадастровый номер:				77:08:0010004:1066		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	77:08:0010004:7495	Этаж № 1	2104462/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	492.8
2	77:08:0010004:7496	Этаж № 1	2104462/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	544.7
3	77:08:0010004:7497	Этаж № 1	2104462/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	76.9
4	77:08:0010004:7498	Этаж № 1	2104462/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	119.6
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.



Выписка заверена электронно-цифровой подписью Росреестра

Сертификат ЭЦП 38:94:B7:97:4B:3C:A8:E1:F0:7A:34:7C:FA:06:FA:78
 Действителен с 17 мая 2022 г., 16:02:00 GMT+3 по 18 августа 2023 г., 16:02:00 GMT+3
 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, РУ, Москва, ул. Воронцово поле, д.4а,
 88_ozili@rosreestr.ru

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению) нежилое

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



01 80 08 0072237

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Начальник ТБТИ

С.Н.Литвинова

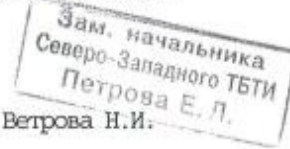
5.03.2009 Подпись

Исполнитель

Ветрова Н.И.

5.03.2009

М.П.



Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

Помещение N I Тип: Гаражи
Последнее обследование 23.03.2004

ф.25

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

Помещение N II Тип: Гаражи
Последнее обследование 23.03.2004

ф.25

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

Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



01 80 08 0072236

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

стр. 2

Помещение N III Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 23.03.2004

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

Помещение N IV Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 23.03.2004

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

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

Экспликация на 2 страницах

5.03.2009 г.

Исполнитель



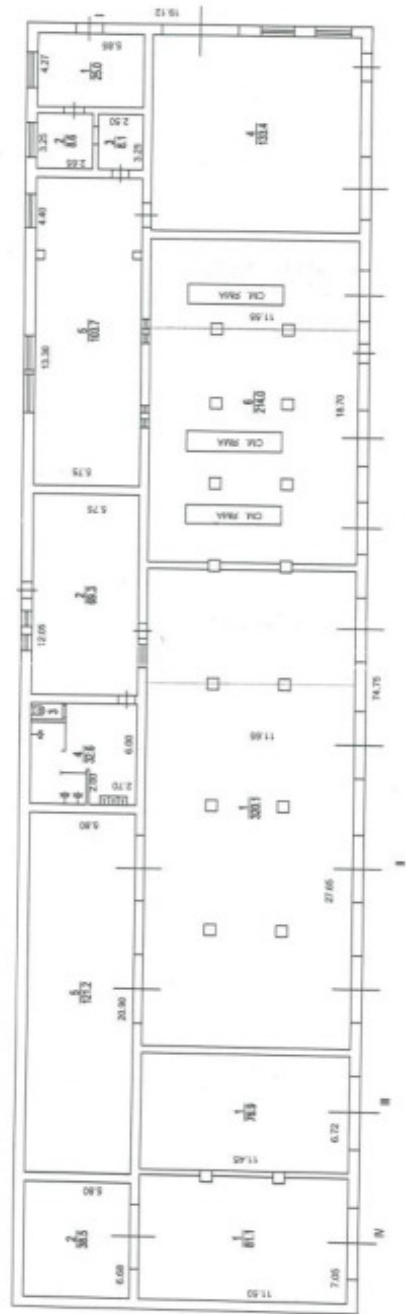
Ветрова Н.И.

94 80 000292

КОМПЬЮТЕРНАЯ ПЕЧАТЬ
 31.09.2008
 2
 4
 0-3

Проектный институт
 «Сибирский проект»
 630070, г. Новосибирск

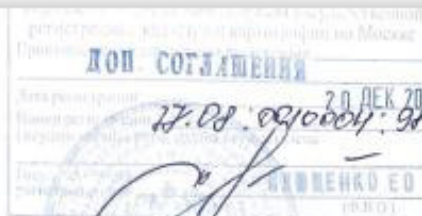
1 ЭТАЖ



Проектный план составлен по состоянию на
 03.09.2008 г.
 План окон: 03.09.2008 г.
 Проверка: 03.09.2008 г.
 0-3

масштаб 1:200

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-08-039486/
от «15» 05 2018г.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 20.12.2012 № М-08-039486**

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 Фрильевой Марины Чернышевой, действующей на основании доверенности бланк серии 47АВ № 6791226, удостоверенной командировкой от отдела Москва Ресурсы Мариной Пешареевой 24.12.2017, о чем внесена запись в реестр за № 1-116, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЭстейтМ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Стеклянного Ивана Алексеевича, действующего на основании устава, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения Арендатора от 25.04.2018 № 33-5-48375/18 и в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 14.12.2017 № 42283 «Об изменении разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 77:08:0010004:9840» и в целях приведения цели предоставления земельного участка в соответствие с фактическим использованием и с данными Единого государственного реестра недвижимости внести изменения в договор аренды земельного участка от 20.12.2012 № М-08-039486.
2. В пункте 1.1 раздела 1 «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» слова «для целей эксплуатации здания гаража» дополнить словами «и магазина в соответствии с установленным разрешенным использованием».
3. Дополнить пункт 1.1 раздела 1 «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» абзацем следующего содержания:
«Разрешенное использование Участка согласно данным Единого государственного реестра недвижимости «автомобильный транспорт (7.2); обслуживание автотранспорта (4.9); магазины (4.4)».
4. Изложить пункты 1.3, 1.4, 1.5 раздела 1 «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» в следующей редакции:
«1.3. Установленные в п.1.1 разрешенное использование и цель предоставления Участка могут быть изменены или дополнены на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к договору выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено одноэтажное нежилое здание площадью 1 234 кв.м.»

5. Дополнить раздел 4 «Особые условия договора» пунктом 4.6 в следующей редакции:
«4.6. Арендатор обязан использовать Участок в соответствии с целью предоставления и видом разрешенного использования.»

6. В пункте 6.1 раздела 6 «Права и обязанности Арендодателя» слова «использования Участка не в соответствии с целью предоставления» дополнить словами «и (или) не в соответствии с разрешенным использованием».

7. Дополнить раздел 6 «Права и обязанности Арендодателя» пунктом 6.4 в следующей редакции:

«6.4. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) земельного участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования земельного участка.»

8. Пункты 6.4-6.7 раздела 6 «Права и обязанности Арендодателя» считать пунктами 6.5-6.8 соответственно.

9. В пункте 7.3 раздела 7 «Санкции» слова «...не по целевому назначению...» заменить словами «...с нарушением цели предоставления и вида разрешенного использования...».

10. В соответствии со сведениями из Единого государственного реестра юридических лиц юридический адрес Арендатора в разделе 11 «Адреса и реквизиты Сторон» договора аренды земельного участка от 20.12.2012 № М-08-039486 читать в редакции настоящего Дополнительного соглашения.

11. Приложение 1 к договору аренды земельного участка от 20.12.2012 № М-08-039486 изложить в редакции Приложения 1 к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 20.12.2012 № М-08-039486.

12. В соответствии с постановлениями Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП, от 29.11.2016 № 791-ПП Приложение 2 к договору аренды земельного участка от 20.12.2012 № М-08-039486 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения 2 «Арендная плата» к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 20.12.2012 № М-08-039486.

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

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

15. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

16. Адреса и реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «ЭстейтМ»
Юридический адрес: 125009, г.Москва, Газетный пер., д.1/12	Юридический адрес: 249034, Калужская обл., г.Обнинск, ул.Белкинская, д.44, офис 300-2
Почтовый адрес: 125993, г.Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д.21, стр.1	Почтовый адрес: 119002, г.Москва, Малый Могильцевский пер., д.2
ИНН 7705031674, КПП 770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 84.11.21	ИНН 4025000120, КПП 402501001, ОКПО
Расчетный счет № 40201810445250000179	Расчетный счет № 40702810800000006647
в ГУ Банка России по ЦФО	в ПАО «СДМ-Банк»
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810845250000685
БИК 044525000	БИК 044525685
Телефон (495) 777-77-77	Телефон (965) 365-53-51

17. Подписи Сторон

От Арендодателя:

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



Л.Н. Смирнова

От Арендатора:

Генеральный директор
Общества с ограниченной
ответственностью «ЭстейтМ»



И.А.Стекланников

Раздел 1

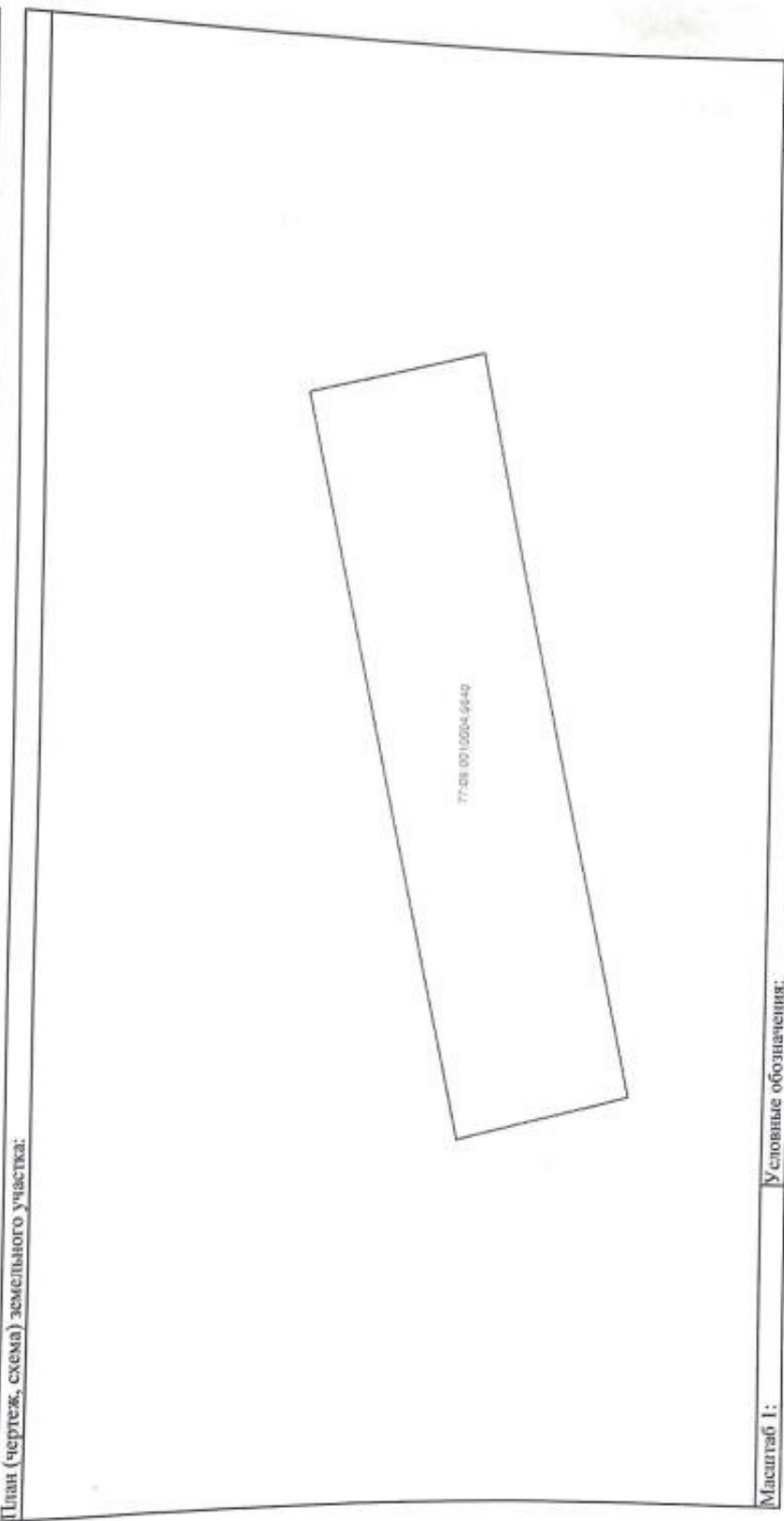
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

(наименование органа регистрации прав)	
Земельный участок	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
(на объект недвижимости)	
Кадастровый номер:	<u>77:08:0010004:98-40</u>
Номер кадастрового квартала:	<u>77:08:0010004</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>21.09.2012</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	<u>данные отсутствуют</u>
Адрес:	<u>г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, вл. 7, стр. 4</u>
Площадь:	<u>1422 +/- 1 кв. м</u>
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>75161559.06</u>
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<u>77:08:0010004:1066</u>
Категория земель:	<u>Земли населённых пунктов</u>
Виды разрешенного использования:	<u>Автомобильный транспорт (7.2); Обслуживание автотранспорта (4.9); Магазины (4.4).</u>
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>
Особые отметки:	<u>Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:08:0010004:107. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.</u>
Получатель выписки:	<u> </u>
(наименование объекта недвижимости)	
(подпись, фамилия)	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № <u>3</u>	Раздела <u>3</u>	(из объекта недвижимости)
Всего листов раздела <u>3</u> :		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		<u>77:08:0010004:9840</u>



Масштаб 1:	Условные обозначения:
(полное наименование объекта)	(полное наименование объекта)
(подпись)	(подпись)
(подпись)	(подпись)
(подпись)	(подпись)

М.П.

Приложение 2
к дополнительному соглашению
№ М-08-039486/
от «25» 05 2018 г.
к договору аренды
№ М-08-039486 от 20.12.2012

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-08-039486

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ЭстейтМ»
Адрес участка: г.Москва, ул.3-я Хорошевская, вл.7, стр.4
Кадастровый номер участка 77:08:0010004:9840

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего		
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	кв.м	1 422
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	руб.	75 161 559,06
1.4. Годовая арендная плата* с 16.11.2017	%	1,5
	руб.	1 127 423,39

*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
Управление Федерального казначейства по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы) Расчетный счет № 40101810045250010041
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 371 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года.
ФЛС № М-08-039486- . 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 данных Единого государственного реестра недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

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



И.К. Смирнова

От Арендатора:
Генеральный директор
Общества с ограниченной
ответственностью «ЭстейтМ»



И.А.Стеглянников

Аренда офисов от 115 000 Р/мес. Продажа офисов от 19 млн Р

АЕРО CITY

Презентация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Недвижимость Сервисы ЦИАН

Недвижимость в Москве Коммерческая Аренда коммерческой недвижимости в Москве ЦИАН Южная Тушино метро Сходненская Подпольный гараж

вчера, 09:27 30 просмотров, 0 закладки

Свободное назначение (В), 500 м²
 в Бизнес-центре «Тушино»
 Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Подпольный гараж, 4с/1 по карте

Сходненская: 8 мин. на транспорте Тимокотажная: 8 мин. пешком
 Волоколамская: 8 мин. на транспорте

В объявлении

458 500 Р/мес.
 11 000 Р за м² в год
 Следить за изменениями цены
 УЧН. Без комиссии

+7 917 546-27-79


ОМС и оборудование в эксплуатацию
 документы не введены. Звоните
 в объявление по телефону или лично

Помогите понять, что такое это объявление на ЦИАН. И получите
 еще много полезного

Специалист работает с 09:00 до 21:00
 Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79175462779

Selfprint
 Проверь ИФНС
 Проверь документы
 Проверь документы
 Проверь документы

Нет отзывов
 Опыт работы с 1999 года
 Еще 30 объявлений



Отзывы на сайте

4 фото

500 м² Площадь 1 из 2 Этаж Свободно Помещение В Класс

Аналитический отчет по зданию **Новое**
 Тушино, Москва, Подпольный гараж, 4с/1.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Права/обладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с ЦИАН
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Получить отчет за 1 500 Р

Предлагается в аренду отдельно стоящее 2х-этажное здание на территории Бизнес-центра "Тушино".
 Площадь 500 кв.м.
 В Помещении имеются отопление, санузел, окна. Высота потолков около 4х метров. Доступность от МЦД
 Тимокотажная (8 мин.) ходьбы от станции МЦД Тимокотажная, метро Сходненская (8 мин.) транспортом.

Предложение от СОБСТВЕННИКА. Бизнес-центр Тушино один из немногих объектов "В" - класса,
 расположенная в непосредственной близости от МКАД на северо-западе Москвы.

Выгодное месторасположение обеспечивает удобный доступ к основным городским магистралям,
 Волоколамскому ш., МКАД.

458 500 Р/мес.
 11 000 Р за м² в год
 Следить за изменениями цены
 УЧН. Без комиссии

+7 917 546-27-79

ОМС и оборудование в эксплуатацию
 документы не введены. Звоните
 в объявление по телефону или лично

Помогите понять, что такое это объявление на ЦИАН. И получите
 еще много полезного

Специалист работает с 09:00 до 21:00
 Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79175462779

Selfprint
 Проверь ИФНС
 Проверь документы
 Проверь документы
 Проверь документы

Нет отзывов
 Опыт работы с 1999 года
 Еще 30 объявлений

Доступен аналитический отчет
 по зданию за 1 500 Р

Умные цены
 12-16 октября

Сумасшедшие
 цены в СТОКМАНН
 12 - 16 октября!

Узнать больше

Производство
 металлоконструкций

Отзывы на сайте

www.dalystroy.com/m/327581700/

Аренда здания Своя собственная территория? Как и кому мы сдаем?

Фотографии (5) Описание На карте Контактная информация

Предлагаем в аренду отдельно стоящее 2х этажное здание на территории Бизнес центра "Тушино". Площадь 500 кв.м. В Помещении имеются отопление, санузлы, окна. Высота потолков около 4х метров. Доступность от МЦД Троицкая (8 мин.) ходьбы от станции МЦД Троицкая, метро Сокольская (8 мин.) транспорт.

Предложение от СОБСТВЕННИКА. Бизнес-центр Тушино один из немногих объектов "В+1" - класса, расположенных в непосредственной близости от МКАД на северо-западе Москвы.

Выгодные месторасположение обеспечивает удобный доступ к основным парадным магистралям, Волоколамскому ш., МКАД.

Близость расположения к Сколково City Най

Большая бесплатная охраняемая парковка.

Бизнес центр с развитой инфраструктурой: рестораны, Банк (Альфа Банк), банкomat, Большая столовая, кафе/бар, мини-маркет, консалтинговые услуги, изготовление печатей. Доступ 24/7.

Юридический адрес предоставляется бесплатно!

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

[Позвонить](#)

Свободное назначение, 500 м²

458 500 руб./мес.

13 000 руб за м² в год

[Следить за изменениями цены](#)

УСН, без комиссии

+7 917 546-27-79

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на Яндекс.Зенит

В объявлении скрыты фотографии объекта

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН. И получите ответ на все вопросы

Специалист работает с 09:00 до 21:00

Напишите ему или позвоните в рабочие часы. +79175462779

Seipoint

Преимущества:

- Документы качества проверены
- 100% АРЕНДА
- Нет скрытых
- Срок работы с 2009 года
- Без 30 объявлений

Доступ к элитной недвижимости от дилера за 5 500 руб

Узнать больше

Успешные сделки

Сумасшедшие цены в СТОКМАНН 12 - 16 октября!

Женщины Мужчины

Узнать больше

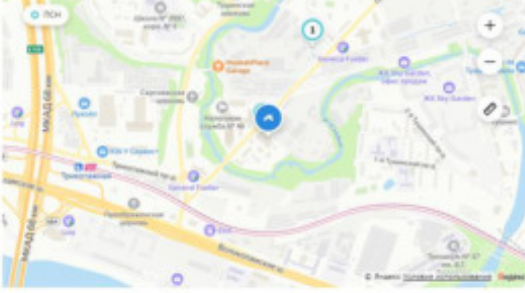
Войдите или зарегистрируйтесь

www.dalystroy.com/m/327581700/

Аренда здания Своя собственная территория? Как и кому мы сдаем?

Фотографии (5) Описание На карте Контактная информация

Посмотреть район Инфраструктура Планировка



Свободное назначение, 500 м²

458 500 руб./мес.

13 000 руб за м² в год

[Следить за изменениями цены](#)

УСН, без комиссии

+7 917 546-27-79

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на Яндекс.Зенит

В объявлении скрыты фотографии объекта

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН. И получите ответ на все вопросы

Специалист работает с 09:00 до 21:00

Напишите ему или позвоните в рабочие часы. +79175462779

Seipoint

Преимущества:

- Документы качества проверены
- 100% АРЕНДА
- Нет скрытых
- Срок работы с 2009 года
- Без 30 объявлений

Доступ к элитной недвижимости от дилера за 5 500 руб

Узнать больше

Успешные сделки

Сумасшедшие цены в СТОКМАНН 12 - 16 октября!

Женщины Мужчины

Узнать больше

Отдельно стоящее здание Тушино

Год постройки	2005	Тип здания	Отдельно стоящее здание
Категория здания	Двухэтажное	Площадь участка	0,29 га
Общая площадь	15 052,1 м²		

- Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление
- Спроектированная дистанционная пожаротушения

Мониторинг всего рынка коммерческой недвижимости на CRE.Space!

Узнайте подробную информацию по объектам и аналитику более чем по 115 млн кв.м.

Оставить заявку

ЦИАН

Подземелье в Москве • Коммерческая • Аренда помещений свободного назначения в Москве • СЗАО • Южное Тушино • метро Тушинская • Подземный проезд

9 кв. 12.02 • 330 просмотров, 1 на сайте

Свободное назначение, 330 м²
 Москва, СЗАО р-н Южное Тушино, Подземный проезд, 5С12. Не метро

Трамонтажная - 15 мин. пешком • Тушинское - 5 мин. на транспорте
 Волоколамская - 4 мин. на транспорте

230 000 Р/мес. • 0.304 Р за м² в год
 Следить за изменениями цены
 Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии


+7 916 488-02-17

ОМС и соблюдение в многоквартирных домах на Бухарь-Декабри в области поиска арендной платы

Позволяет, сканить, что такое это объявление на ЦИАН. И сканить еще после заявки

Написать

ID 12868989



Открыть в сайле

330 м² Площадь

1 из 1 Этаж

Свободно Назначение

ПСН 330к2 под автоэксплоат. производство и т.д., высота - 6-10 м, электричество - 50кВт, можно увеличить. Заезд с Подземного проезда, охраняемая территория. Стены капитальные, кирпичные, есть 2 теплые выходы по 20к2. Помещение можно утеплить. Есть хранилище балласт/льда. На территории возможно размещение автотранспорта по договоренности.

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

Написать

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Написать

- Прозрачайте 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

230 000 Р/мес. • 0.304 Р за м² в год
 +7 916 488-02-17

ОМС и соблюдение в многоквартирных домах на Бухарь-Декабри в области поиска арендной платы

Написать

ID 12868989

Шведские ножи ручной работы

Быстровозводимый ресторан из ЛСТК

www.dailymotion.com/video/x279087M

Агентство недвижимости Циан

Москва, ЗАО, р-н Южное Тушино, Покосный проезд, 5С12

Троцкая 15 мин. пешком Тушинская 5 мин. на транспорте
Волоколамская 4 мин. на транспорте

Покосный проезд Инфраструктура Парковка

Тип здания: Производственное здание Категория здания: Склад участка Действительно: в собственности

Общая площадь: 1 200 м²

Естественная вентиляция

Экспорт Печать Показать все

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

30 000 руб в год
Следить за изменениями цены
Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

+7 916 488-02-17

ОМС и обременение в ипотеку доступны не для всех регионов. В объявлении показан примерный пример

Помогите сделать, чтобы это объявление не удалили из списка. И оставьте отзыв после этого

Написать

ID 12868989

Товары в каталоге

Шведские ножи ручной работы
Новые из нержавеющей стали. Гарантия 10 лет. Ножи и большевики в подарок

Узнать больше

Фабрика-кафе

Быстровозводимый ресторан из ЛСТК
Быстрое строительство + Высокий уровень Вашей инвестиций.

Узнать больше

Холодные ангары

www.dailymotion.com/video/x279087M

Агентство недвижимости Циан

ЦИАН
Жильё без риска

Помогите сделать

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ИИС

Помогите сделать объявление Выбрать

Недвижимость в Москве Коммерческая Аренда коммерческой недвижимости в Москве ЗАО Крылатское метро Крылатское Рублёвское шоссе

Зем. 5000 84 просмотра 0 из 5000

Производство, 380 м²
Москва, ЗАО, р-н Крылатское, Рублевское ш., 66С2 Не жалею
Крылатское

В избранное

Помогите сделать объявление

323 000 руб/мес.
30 000 руб в год
Следить за изменениями цены
Включены НДС, без комиссии

+7 965 109-17-46

ОМС и обременение в ипотеку доступны не для всех регионов. В объявлении показан примерный пример

Помогите сделать, чтобы это объявление не удалили из списка. И оставьте отзыв после этого

Написать

Актуальность недвижимости

КиК недвижимость

Документы проверены

Восстановим все Зубы

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

www.dailymoscow.com/realty/32719507/

Аренда складов Свободно

380 м² Площадь | 1 из 1 Этаж | Свободно Помещение

ЛОТ 5037 Вашему вниманию предлагается Аренда Производственно/Складского Помещения на территории Складского Комплекса, в легкой доступности (30 мин.) от метро Крылатское. Помещение сухое, капитальное строение. Первый этаж. Отдельный вход. Ворота в ноль. Высота потолка от 4 до 5 м. Воды нет. Электрическая мощность 300 кВт. Помещение утепленное, неотапливаемое. Земля около +5С. Своя территория 150 кв. Производство любое, не грязное. Также подходит под Склад. Подъезд еврофур возможен. Доступ 24/7. Охраняемая территория. Паркинг. Бесплатный въезд. Арендная ставка с НДС: ИФНС 7721. По всем интересующим вопросам с удовольствием ответим по телефону.

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

323 000 Р/мес. | 30 000 Р за м² в год | +7 965 109-17-46

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните в объявление по номеру контактного номера

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И получите специальное предложение

Наличать

Агентство недвижимости **МЯК недвижимость** | Документы проверены

Восстановим все Зубы на 4-х Имплантах. Протез Без Десны! Протез без десны | Уточнить детали

4-к таунхаус 376 м², Осенняя, 190 000 000 Р | Осенняя ул., 25А2 | 190 000 000 Р | Уточнить детали

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Проматрируйте 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

Отклик в сайте

www.dailymoscow.com/realty/32719507/

Аренда складов Свободно

Производство, 380 м² | В избранное

Москва, ЗАО, р-н Крылатское, Рублевское ш., 66С2 | Крылатское

Помещение рядом | Инфраструктура | Планировка

Общая площадь: 380 м²

3 Этажи | 1 Помещ. | Помещ. в наличии

Планировка объявления | Милые объекты | Вы смотрели

6+7 965 109-17-46

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните в объявление по номеру контактного номера

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И получите специальное предложение

Наличать

Агентство недвижимости **МЯК недвижимость** | Документы проверены

Восстановим все Зубы на 4-х Имплантах. Протез Без Десны! Протез без десны | Уточнить детали

4-к таунхаус 376 м², Осенняя, 190 000 000 Р | Осенняя ул., 25А2 | 190 000 000 Р | Уточнить детали

Отклик в сайте

Деловой центр на Ленинградском ш.

ЦИАН

Москва САО р-н Хорошевский 2-й Хорошевский проезд, 7С50 На карте

Беговая - 10 мин. пешком Хорошевская - 13 мин. пешком

Польковская - 12 мин. пешком

1 510 500 Р/мес.

18 000 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 964 539-22-74

ОМС и обучение в иностранной школе не входит. Занятия в выходные по предварительной договоренности

Помогите понять, что такое это объявление на ЦИАН? Истории от других людей

Специалист работает с 09:00 до 19:00

Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79645392274

Красная Пресня

Профи: ИЖИ

Документы агентства проверены


ИЖИ И АРЕНДА

Нет отзывов

Опыт работы с 1980 года

Был 12 объектами

КРАСНАЯ ПРЕСНЯ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ



1 007 м² Площадь

1 из 1 Этаж

Свободно Помещение

Прямая аренда от собственника.

Сдается в аренду помещение свободного назначения, с отоплением, пригодное под торговое пространство, площадью 1007 м².

Расположен на 1-м этаже 2-этажного здания.

Высота потолка 5м, пол выложить.

Установлена вентиляция.

Ставка 1500 руб/м² в месяц, включая НДС.

Круглосуточный режим работы.

Охраняемая территория, видеонаблюдение.

Предоставление юридического адреса, 14 ИФНС.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Прозрачайте условия сделки и все

Сохраните фильтры в поиске и не вводите

1 510 500 Р/мес.

18 000 Р за м² в год

+7 964 539-22-74

ОМС и обучение в иностранной школе не входит. Занятия в выходные по предварительной договоренности

Помогите понять, что такое это объявление на ЦИАН? Истории от других людей

Специалист работает с 09:00 до 19:00

Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79645392274

Красная Пресня

Профи: ИЖИ

Документы агентства проверены

ИЖИ И АРЕНДА

Нет отзывов

Опыт работы с 1980 года

Был 12 объектами

Восстановлю все Зубы до 4-х Золотых.

Протез Без Десны!

Протез без десны

Узнать больше

Ивенты и отчетные ролики под ключ

Корпоративные отчетные ролики

Получите больше заявок. Только эффективные ролики!

Узнать больше

ВИДЕО ПРИНОСИТЕ ВАМ ПРИБЫЛЬ

www.dalryts.com/moscow/2374647M

Аренда зданий Свободное назначение

Фотографии (14) Описание На карте Как добраться Куда Показать объявление

Свободное назначение, 1 007 м² В избранное

1 510 500 Р/мес.
 18 000 Р за м² в год
 Следить за изменениями цены
 Включены эксплуатационные расходы НДС без комиссии

+7 964 539-22-74

ОМС и обучение в медицинском университете на Бюджет. Занятия в выходные по учебно-практической форме

Специалист работает с 09:00 до 19:00
 Найдите ему или позвоните в рабочее время. +79645392274

Красная Пресня
 Преим:
 - Документы качества проверены
 - ГОДОВ АРЕНДА
 При оплате
 Опыт работы с 2000 года
 Бюджет 15 объектов

Восстановим все Зубы на 4-х Имплантах. Протез без Десны!
 Протез без десны
 Улыбка Бонус

ИВЕНТЫ И ОТЧЕТНЫЕ РОЛИКИ ПОД КЛЮЧ

Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С50
 Беговая 10 мин. пешком Хорошевская 13 мин. пешком Полоховская 13 мин. пешком

Поискать район Инфраструктура Паркинг

Общая площадь: 1 007 м² Статус участка: В собственности

www.dalryts.com/moscow/2372880M

Аренда зданий Свободное назначение

Аренда офисов от 115 000 Р/мес. Продажа офисов от 19 млн Р. АЕРО

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Недвижимость Сервисы ПМС Помощь объявлению Выбрав

Недвижимость в Москве Коммерческая Аренда помещений свободного назначения в Москве САО Хорошевский метро Колтухи Показание карты

18 см, 10:30 307 просмотров, 0 в избранном

Свободное назначение, 180 м²
 Москва САО, р-н Головинский, Пагулятов ст. 6 7м. пешком
 Колтухи 7 мин. пешком Верхние Лихоборы 54 мин. пешком
 Водный стадион 33 мин. пешком

В ЛИЗИНГ с авансом от 10% цены до 14 месяцев

234 000 Р/мес.
 13 000 Р за м² в год
 Следить за изменениями цены
 НДС без комиссии

+7 916 918-13-21

ОМС и обучение в медицинском университете на Бюджет. Занятия в выходные по учебно-практической форме

Специалист работает с 09:00 до 19:00
 Найдите ему или позвоните в рабочее время. +79169181321

ID 80348426

Восстановим все Зубы

www.dalstroy.com/ru/3627128039/

Агентство Эвора специализированное агентство Как и кому мы работаем? Да, укажите в настройках браузера по умолчанию

8 фото

180 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Сделайте теплее производственно складское помещение расположенное на 1-м этаже, площадью 180 м2. Ворота на кузовой отметке 2х3,6 м. Высота потолка 11 м. Удобный подъезд для большагрузной техники. Крупнопосудная охраняемая территория. Оперативный показ по предварительной договоренности.

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

[Позвонить](#)

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

234 000 Р/мес.
15 600 Р за м² в год

+7 916 918-13-21

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены на Ваш телефон в объявлении показанной модели

Помогите, скрывая что-либо это объявление на сайте. И мы сами отключим ваше объявление.

Специалист работает с 09:00 до 19:00
Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79169182221

ID 80348426

Восстановим все Зубы на 4-х Имплантах. Протез без Десны!
Протез без десны
[Узнать Больше](#)

Производство металлоконструкций
Защита от коррозии, производство, монтаж любой сложности. Низкая цена. Заменили!
[Узнать Больше](#)

Строим особняки от 300 м2
Проектируем и строим под ключ особняки для самых требовательных клиентов

[Отзыв о сайте](#)

www.dalstroy.com/ru/3627128039/

Агентство Эвора специализированное агентство Как и кому мы работаем? Да, укажите в настройках браузера по умолчанию

Фотографии (5) Описание На карте Контрактное изображение Показать объявление

Москва, САО, р-н Боровинский, Пасажное ш. 6
Коттедж 7 мин. пешком Вернее Лялобы 54 мин. пешком Водный стадион 23 мин. пешком

Свободное назначение, 180 м² [В избранное](#)

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены на Ваш телефон в объявлении показанной модели

Помогите, скрывая что-либо это объявление на сайте. И мы сами отключим ваше объявление.

Специалист работает с 09:00 до 19:00
Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79169182221

ID 80348426

Восстановим все Зубы на 4-х Имплантах. Протез без Десны!
Протез без десны
[Узнать Больше](#)

Производство металлоконструкций
Защита от коррозии, производство, монтаж любой сложности. Низкая цена. Заменили!
[Узнать Больше](#)

Строим особняки от 300 м2
Проектируем и строим под ключ особняки для самых требовательных клиентов

[Отзыв о сайте](#)

clat.ru/sale/commercial/275048205/

Идентификация в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЗАО > Филевский парк > метро Филки > Тучковская улица


24 авг, 11:38 806 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 516 м²

Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Тучковская ул., 13С2 На карте

Филки - 5 мин. пешком Багратионовская - 10 мин. пешком

В избранное



4 фото

65 000 000 Р

125 969 Р за м²

+7 966 047-05-82

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Специалист работает с 10:00 до 23:00

Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79660470582

Написать

Записаться на просмотр

Людмила Москалева

PRO

Еще 2 объекта

Готовый техцентр PEREVA

Проект построен! Новые офисы и склады от 2,6 млн! Площади от 14,8 м². Рассрочка до конца года! Москва, перейдите в раздел

От 2,6 млн Р +7 (495) 125-21-90

1 из 2 Свободно

clat.ru/sale/commercial/275048205/

516 м² Площадь

1 из 2 Этаж

Свободно Помещение

Вашему вниманию предлагается к приобретению производственное ОСЗ, общей площадью 516кв.м, в настоящеем используется под раскрученный СЕТЕВОЙ мультибрендовый ТЕХЦЕНТР (полностью оборудован производственными средствами, клиентской базой! есть команда профессионалов, метки на Карте яндекс, сайт).

Здание оснащено всеми современными инженерными коммуникациями.

Подключено ко все городским сетям.

Прямые договоры!! (Мосаэромаркет, Мосэнергосбыт, МГТС, пожарная сигнализация, система контроля доступа, видеонаблюдение.

Огороженный охраняемый земельный участок (в ДА у города), 937 кв.м. с системой контроля доступа и видеонаблюдением, круглосуточный подъезд.

Выделенная мощность 105 кВт!!

Рядом ТЦ Горбушкин двор.

Организационно правовая форма: ИП

Так же продается еще 2 техцентра, расположенные в центре р-на Солнцево (750квм) и на Алтуфьево (комплекс из 3 зданий, общей площадью 2060квм) можем продать все 3 техцентра вместе с бизнесом по более выгодной цене.

Документы готовы к сделке.

Хороший ТОРГ и схему сделки готовы обсуждать.

Агенту БОНУС!!!

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

65 000 000 Р

125 969 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

+7 966 047-05-82

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Специалист работает с 10:00 до 23:00

Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79660470582

Написать

Записаться на просмотр

Людмила Москалева

PRO

Еще 2 объекта

Готовый техцентр PEREVA

Проект построен! Новые офисы и склады от 2,6 млн! Площади от 14,8 м². Рассрочка до конца года! Москва, перейдите в раздел

От 2,6 млн Р +7 (495) 125-21-90

Свободное назначение, 473,9 м²
 в складе «в Научном проезде, 8сб (Строение 6)»
 Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, Научный проезд, 8Сб На карте
 Калужская · 7 мин. пешком Воронцовская · 7 мин. пешком

Возможности: реконструкция и перепрофилирование строения, новое строительство

59 990 000 Р +
 126 585 Р за м²
 Следить за изменением цены
 УСН
 +7 985 861-75-75

СМС и сообщения в нерабочее время доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Офисный центр НА НАУЧНОМ
 Опытный PRO
 Документы агентства проверены
 ОТДЕЛ АРЕНДЫ
 Нет отзывов
 Еще 33 объекта

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р Купить

Мужские безрукавки MAIBERG
 Мужские безрукавки премиального качества. Бесплатная доставка с примеркой по РФ.
 от 8 590 Р

473,9 м² Площадь 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

Аналитический отчет по зданию **Новое**
 в Научном проезде, 8сб, Строение 6, Москва, Научный проезд, 8Сб.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с ЦИАН
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Купить отчет за 1 500 Р

РЕДКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: ПРОДАЖА В СОБСТВЕННОСТЬ ЗДАНИЯ И ЗЕМЛИ НЕДАЛЕКО ОТ ЦЕНТРА МОСКВЫ!

Объект: находящееся в собственности капитальное строение площадью 473,9 кв.м. Совместно с данным объектом продается также находящийся в собственности земельный участок под ним площадью 1191,0 кв.м на территории ЮЗАО, Черемушки, Научный проезд, д.8, стр.6. Цена земельного участка 99,99 млн. руб. (83,95 тыс руб за кв.м). ВОЗМОЖНА ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С РАССРОЧКОЙ ОПЛАТЫ ДО 5 ЛЕТ!

ниже: внутри офисного квартала при отсутствии жилой застройки вблизи.

59 990 000 Р +
 126 585 Р за м²
 +7 985 861-75-75

СМС и сообщения в нерабочее время доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Офисный центр НА НАУЧНОМ
 Опытный PRO
 Документы агентства проверены
 ОТДЕЛ АРЕНДЫ
 Нет отзывов
 Еще 33 объекта

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р Купить

Мужские безрукавки MAIBERG
 Мужские безрукавки премиального качества. Бесплатная доставка с примеркой по РФ.
 от 8 590 Р

Дан X Мос X Янд X Нау X Кул X Паи X Про X Кор X Яд X Лен X Про X Паи X I + X +

clan.ru/sale/commercial/278514125/

Фотографии (17) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 473,9 м² В избранное

59 990 000 Р 126 508 Р за м²

+7 985 861-75-75

СМС и сообщения в выходные и праздничные дни доставлены не будут. Хотите в объявлении показать временный номер?

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

Офисный центр НА НАУЧНОМ

Отличный PRO
 ✓ Документы агентства проверены
 ОТДЕЛ АРЕНДЫ
 Нет отзывов
 Еще 33 объекта

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р Купить

Мужские безрукавки MAIBERG

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите к разделу "Параметры".

площадью 1191,0 кв.м на территории ЮЗАО, Черемушки, Научный проезд, д.в, стр.б. Цена земельного участка 99,99 млн. руб. (83,95 тыс руб за кв.м). ВОЗМОЖНА ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С РАССРОЧКОЙ ОПЛАТЫ ДО 5 ЛЕТ!

Расположение: внутри офисного квартала при отсутствии жилой застройки вблизи.

Транспортная доступность: станции метро Калужская и Воронцовская в 5-10 минутах пешком. 15-20 минут на транспорте до центра Москвы. Быстрый доступ к улицам Профсоюзной, Обручева, Наметкина, удобный выезд к ТК, МЦК, БКЛ и транспортно-пересадочным узлам.

Возможности: реконструкция и перепрофилирование строений, новое строительство.

Категория: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: под производственно-складские нужды.

Коммуникации: электроснабжение 70 кВт, водопровод и канализация подключены в качестве субаренанта от соседнего здания (Офисный центр): отопление - собственная теплоэнергоустановка.

Высота потолков: 7,30 м

Высота въездных ворот: 3,50 м

Дополнительно: имеется погрузочно-разгрузочная площадка, охраняемая территория вокруг.

Готовность документов: документы готовы к сделке (кадастровый номер: 77-06:0004011:127), четкие кадастровые границы, учтенный статус земельного участка в ЕГРН, многофункциональный вид разрешенного использования, отсутствие обременений и ограничений специального назначения.

Ипотечное кредитование: имеется возможность ипотечного кредитования через банки-партнёры также возможна сделка купли-продажи через банковский аккредитив (банк выступает гарантом сделки).

Отзыв о сайте

Дан X Черкочев X Кул X Автосервис X Здание, 150 м² X дс НИ АНТЕЛ X Оценка имущ. X Новое рд. X + X +

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoserwis_zdanie_psn_1647_m_2580904249

Москва Недвижимость Коммерческая недвижимость Продам Автосервис

Автосервис, здание ПСН 1647 м²

150 000 000 Р 91 075 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

8 958 466-67-53

Написать сообщение Ссылка

Коммерц Бюро
 Компания
 На Авито с октября 2016
 Завершено 1550 объявлений

Подписаться на продавца

"Все виды сделок с недвижимостью"

Теплый Склад, производство 636 м²
 580 000 Р в месяц

Склад, 978 м²
 608 333 Р в год за м²

Производство, склад 1900 м²
 500 000 Р в месяц

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите к разделу "Параметры".

Моя фотография

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

150 000 000 Р ▼
91 075 Р за м²

8 958 466-67-53

Написать сообщение ✉

Коммерц Бюро
Компания
На Авто с октября 2016
Завершено 1550 объявлений

Подписаться на продавца

О помещении

Вход с улицы
Отдельный вход есть
Общая площадь: 1647 м²
Этаж: 1

Высота потолков: 4.5 м
Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Москва, Кантемировская ул., 29к1
 • Кантемировская ул 6–10 мин. • Царицыно 16–20 мин.
 • Каширская ул от 31 мин.

Скачать карту

“Все виды сделок с недвижимостью”

Теплый Склад, производство 538 м²
580 000 Р в месяц

Склад, 978 м²
688 333 Р в год за м²

Производство, склад 1900 м²
500 000 Р в месяц

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел “Параметры”.

Продается действующий Автосервис Р-н Замоскворечье.

Это отдельно стоящее здание на собственном участке.

Автосервис действует с 1981г. на данном месте.

Общая площадь здания 1647 кв.м вместе с антресолью. (в собственности)
6 автоматических ворот.

1-й этаж полностью занимает автотехнический центр. Он включает всебя весь спектр услуг: кузовные работы / шиномонтаж / деталинг / малярные услуги (имеется камера) Автомойка 2 поста.

На антресоли (2-й этаж) располагаются офисные помещения, санузлы, душевые, комнаты отдыха, кухня/столовая. Отдельный вход на антресоль.

Все помещения оснащены кондиционерами.

Высота потолков 3,5 м.

В здании 3 провайдера.

Общая площадь земельного участка 14 соток (в собственности).

Площадка для парковки до 15 машин. Два въезд на территорию через шлагбаумы, установлено КПП. Видеонаблюдение. Территория огорожена по всему периметру.

Назначение здания: нежилое.

Коммуникации центральные. (вода/канализация)

Электрическая мощность 100 кВт.

Все здание оборудовано системой оповещения о пожаре и системой пожаротушения.

Транспортная доступность - Каширское шоссе 2 м. хотьбы, жд станция Д2 Москворечье 10 минут ходьбы, станция метро Каширская и Кантемировская 5 минут транспортом.

На данный момент сидит арендатор. Звоните, ответу на все вопросы. Спешите покажу.

Цена 150 000 000 руб. УСН.

150 000 000 Р ▼
91 075 Р за м²

8 958 466-67-53

Написать сообщение ✉

Коммерц Бюро
Компания
На Авто с октября 2016
Завершено 1550 объявлений

Подписаться на продавца

“Все виды сделок с недвижимостью”

Теплый Склад, производство 538 м²
580 000 Р в месяц

Склад, 978 м²
688 333 Р в год за м²

Производство, склад 1900 м²
500 000 Р в месяц


Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел “Параметры”.

Москва — Продам Помещение свободного назначения

Продам помещение свободного назначения, 309 м²

45 000 000 Р ▼
145 631 Р за м²

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заявку](#)



8 982 400-46-23


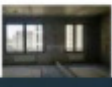
[Написать сообщение](#)
Ссылка

Этажи Москва
Комплекс
На Авито с октября 2016
Завершено 60049 объявлений
[Результаты проверки](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Виталий Игоревич

"Воплощение мечты в квадратные метры!"

	3-я квартира, 71,1 м ² , 301 кв. м 27 700 000 Р
	3-я квартира, 71,2 м ² , 421 кв. м 28 500 000 Р

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


О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 309 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

Расположение

Москва, Ленинградский пр-т, 37Бсоорт
 • Динамо ⌕ 6–10 мин. • Петровский парк ⌕ 6–10 мин.
 • ЦСКА ⌕ 11–15 мин. [Скрыть карту](#)



Описание

Описание: 1-о-этажное отдельно стоящее здание на 1 линии площадью 309,2 кв м (154,6 кв м подвал и 154,6 кв м первый этаж), расположенное в Белом районе г Москвы ул. Маршала Шапошникова - 6 полосная магистраль/въезд на Ходынское

45 000 000 Р ▼
145 631 Р за м²

8 982 400-46-23




[Написать сообщение](#)
Ссылка

Этажи Москва
Комплекс
На Авито с октября 2016
Завершено 60049 объявлений
[Результаты проверки](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Виталий Игоревич

"Воплощение мечты в квадратные метры!"

	3-я квартира, 71,1 м ² , 301 кв. м 27 700 000 Р
	3-я квартира, 71,2 м ² , 421 кв. м 28 500 000 Р
	3-я квартира, 62 м ² , 616 кв. м 28 500 000 Р

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

Дан Чернов Купить Продам Купить Автосервис Задание дс ММ Оценки Нов...

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_309_m_2604399008

Описание




Описание: 1-0 этажное отдельно стоящее здание на 1 линии площадью 309,2 кв м (154,6 кв м подвал и 154,6 кв м первый этаж), расположенное в Беговом районе г. Москвы ул. Маршала Шолошников - 6 полосная магистраль/въезд на Ходынское поле. Почтовый адрес здания: Ленинградский пр-кт, д. 37Б, соор. 1. Находится в 10 минутах ходьбы от м. Динамо (Северный выход), Петровский парк, 13 минут ходьбы до м. ЦСКА. Граничит со строящимся ЖК "Искра парк". Расположено в 400м от ЖК "Лиды", в 500м от Дворца спорта "Мегаспорт", в 300 м от нового корпуса школы 1409, напротив г-цы "Азростар". Большой пешеходный и очень большой автомобильный трафик. Высота потолков в чистоте: 1 этаж 4 м, подвал 3,4 метра. Ж/Б фундамент. Кирпичные стены толщиной 56 см. В здании 2 отдельных входа (каждый размером 2,1x2,1м). Здание сухое. Большая площадка для разгрузки транспорта. На первом этаже здания есть отдельное помещение. Отлично подойдет для автосервиса, автомойки, студии детского, склада и тп. Возможна реконструкция здания и увеличение этажности. Номер в базе: 8367993. Район: Беговой.

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице


№ 2604399008 · 29 сентября в 12:53 · 22 просмотра (+0 человек) Пожаловаться

Другие объявления компании






"Волшебные метры в квадратные метры"


3-к. квартира, 71,1 м², 301 эт. 27 700 000 Р



3-к. квартира, 71,2 м², 401 эт. 28 500 000 Р



2-к. квартира, 62 м², 515 эт. 28 000 000 Р



Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

45 000 000 Р 145 631 Р за м²

8 982 400-46-23

Написать сообщение Ссылка

Этажи: Москва ▲ ЭТАЖИ

Комплекс

На Авто с октября 2016 🏠

Завершено 60049 объявлений

[Результаты проверки](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Виталий Игоревич

**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 «СПОДОН» ИНН 5021114874 ОГРН 5021114874



014956 - KA1

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022844-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Белодедовой Екатерине Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор

 А.С. Бункин

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



014958 - KA1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27 июня 2011 г.

Дата

№ 2725-11

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Глазкова (Кутишкина) Елена Николаевна

Паспорт—46-11 №338279 выдан

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

24.06.2011

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

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

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

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

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.



Москва





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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11.12.2012

№ 2892-12

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Белодедова Екатерина Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(Имя документа, удостоверяющего личность)

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

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

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

№ по реестру

1439

от 19.09.2008

года

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская



Москва



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.10.2021 №60-10/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ресурс"

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

о том, что Глазкова Елена Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

19.09.2008 г. за регистрационным № 1438

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20.10.2021

Дата составления выписки **20.10.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
СБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШЕЕ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.10.2021 №59-10/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ресурс"

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

о том, что Белодедова Екатерина Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

19.09.2008 г. за регистрационным № 1439

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **20.10.2021**

Дата составления выписки **20.10.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова

ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№433-083133/22**

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. Страховое 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 Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек)**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек)**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **5 400,00 (Пять тысяч четыреста рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «26» сентября 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 являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	zaogeurs2007@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: 
(Бирюкова Елена Викторовна, Авторизованная на основании Доверенности № 77 АГ 9523449 от 26.04.2022 г.)

ДОГОВОР

ИНГОССТРАХ

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-083136/22

11 августа 2022 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Белодедова Екатерина Алексеевна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 12 № 981513 выдан ОУФМС России по Московской обл. по Волоколамскому муниципальному р-ну 05.12.2012 г.
Адрес регистрации: Московская область, г. Волоколамск, ул. Березовая д. 14 кв. 26
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «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 являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	zaoesurs2007@yandex.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(496)362-39-68	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Белодедова Екатерина Алексеевна

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Барюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 9528449 от 26.04.2022 г.)



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

Московская область, г. Волоколамск,

«17» января 2022 г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

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

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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

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

АКТИВ
Чтобы

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

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

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

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

25 000,00 (Двадцать пять тысяч) руб.

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

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

- 7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов «29» января 2022г. по 23.59 часов «28» января 2023г.
- 7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.
- 7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

- 8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:
единовременным платежом не позднее 28 января 2022 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
- 9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
- 9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему

АКТИИ
Чтобы

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

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

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

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

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

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

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

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

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



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

СТРАХОВАТЕЛЬ

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

Подпись

Генеральный директор ООО «Ресурс»
(Рогов Алексей Михайлович)

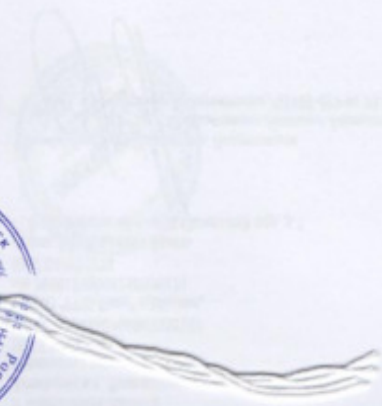


АКТИЕ
Чтобы

ՀԵՐԱԿԱՆ ԿՐԹ
ՀԱՅԿԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿՐԹԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆ



Всего прошито, пронумеровано и скреплено
печатью 110 СТРАНИЦ
См. 988



ՀԱՅԿԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿՐԹԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆ
ԿՐԹԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆԻ
ԿՐԹԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆԻ
ԿՐԹԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆԻ
ԿՐԹԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆԻ
ԿՐԹԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆԻ
ԿՐԹԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆԻ
ԿՐԹԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆԻ
ԿՐԹԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆԻ
ԿՐԹԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆԻ