

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕСУРС»



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «Ресурс»
Рогов А.М.
«07» апреля 2023 год

4068/23/Н

ОТЧЕТ № 4068/23/Н

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

по состоянию на 07 апреля 2023 года.

Заказчик.

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

Московская область, 2023 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ	3
ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ	5
ВВЕДЕНИЕ	11
1. Основные факты и выводы	11
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	11
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	11
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	12
1.4. Основания для проведения оценки	12
1.5. Дата составления отчета	12
1.6. Порядковый номер отчета	12
2. Задание на оценку, в соответствии с требованиями федеральных стандартов	13
3. Сведения о заказчике и об исполнителе	15
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	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.

«07» августа 2023 год

ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 4068/23/Н по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»

Основание проведения оценки: Дополнительное соглашение № 5 от 22 марта 2023 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года

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

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

(Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 4068/23/Н)

Собственник объекта: владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.10.2022 года).

Вид права: общая долевая собственность

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

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

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

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

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sgoarmo.ru, armo@sgoarmo.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: настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Краткое изложение содержания проведенных работ.

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

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

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

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

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4068/23/Н. Датой составления Отчета является **07 апреля 2023 года**.

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

120 368 683 рубля

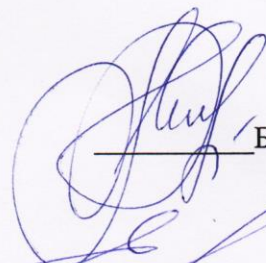
(Сто двадцать миллионов триста шестьдесят восемь тысяч шестьсот восемьдесят три рубля)

Оценка проведена доходным и рыночным подходами.

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

Описание объекта оценки, ограничительные условия и допущения, подробный анализ исходной информации, перечень используемых документов и описание процедуры оценки представлены в соответствующих разделах Отчета № 4068/23/Н.

Оценщик 1 категории



Белодедова Е.А.

Оценщик 1 категории



Глазкова Е.Н.

ВВЕДЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

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

Собственник объекта: владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.10.2022 года).

Вид права: общая долевая собственность

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

130 812 638 рублей

(Сто тридцать миллионов восемьсот двенадцать тысяч шестьсот тридцать восемь рублей)

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

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

95 999 455 рублей

(Девяносто пять миллионов девятьсот девяносто девять тысяч четыреста пятьдесят пять рублей)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

120 368 683 рубля

(Сто двадцать миллионов триста шестьдесят восемь тысяч шестьсот восемьдесят три рубля)

1.4. Основание проведения оценки: Дополнительное соглашение № 5 от 22 марта 2023 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года

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

1.6. Порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4068/23/Н.

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

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

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

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

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.10.2022 года).

Вид права: общая долевая собственность
Согласно представленным документам в отношении объекта оценки имеется ограничение прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление.

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

Форма составления отчета об оценке: документ на бумажном носителе.

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

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

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

Срок проведения оценки: не позднее 07 апреля 2023 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 5 от 22 марта 2023 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

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

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право

оцениваемой собственности, подтвержденное документально, считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. 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 26.03.2010г. Р/с 40701810400000002231 Банк ГПБ (АО) к/сч.: 30101810200000000823. БИК 044525823.

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

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

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

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

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

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

Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года 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 являются участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения

Результатом оценки является величина справедливой стоимости объекта оценки.

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

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

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

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничения к проведению оценки

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

Допущения в отношении оцениваемых прав

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

Допущения в отношении используемых методов расчета

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Сведения об объекте оценки

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

7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком.

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

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

7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице:

Таблица 1

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Нежилое здание
Правообладатель	владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.10.2022 года).
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый номер объекта	77:08:0010004:1066
Кадастровая стоимость объекта оценки	149200718,80 руб.

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

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

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

7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.

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

В результате осмотра выявлено следующее:

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

Описание технического состояния основных элементов здания

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

Шкала оценки физического состояния здания

Таблица 2

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

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

7.3. Анализ местоположения объекта оценки¹

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

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

Звенигородское шоссе – приблизительно 3 километра

Ленинградский проспект – приблизительно 3,5 километра.

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

Схема расположения

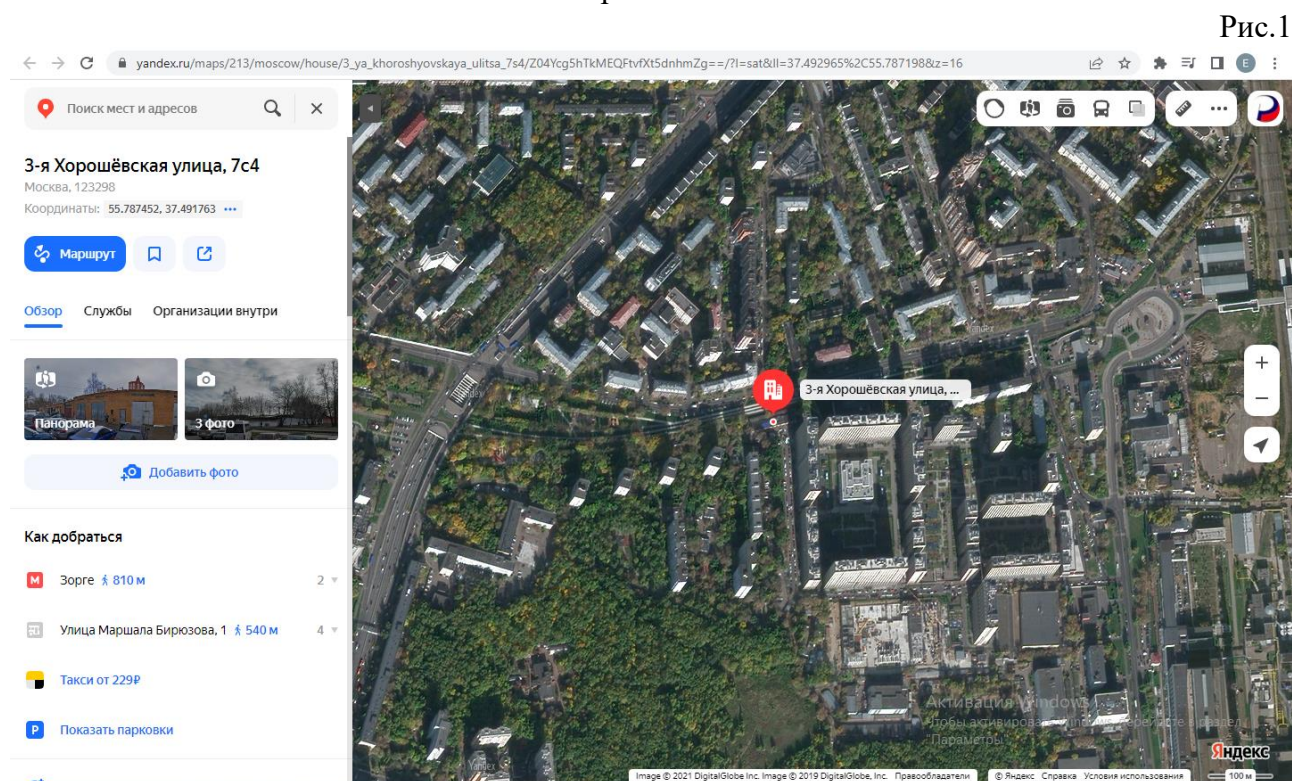


Рис.1

¹ - <https://ru.wikipedia.org/>

Схема расположения на карте

Рис.2

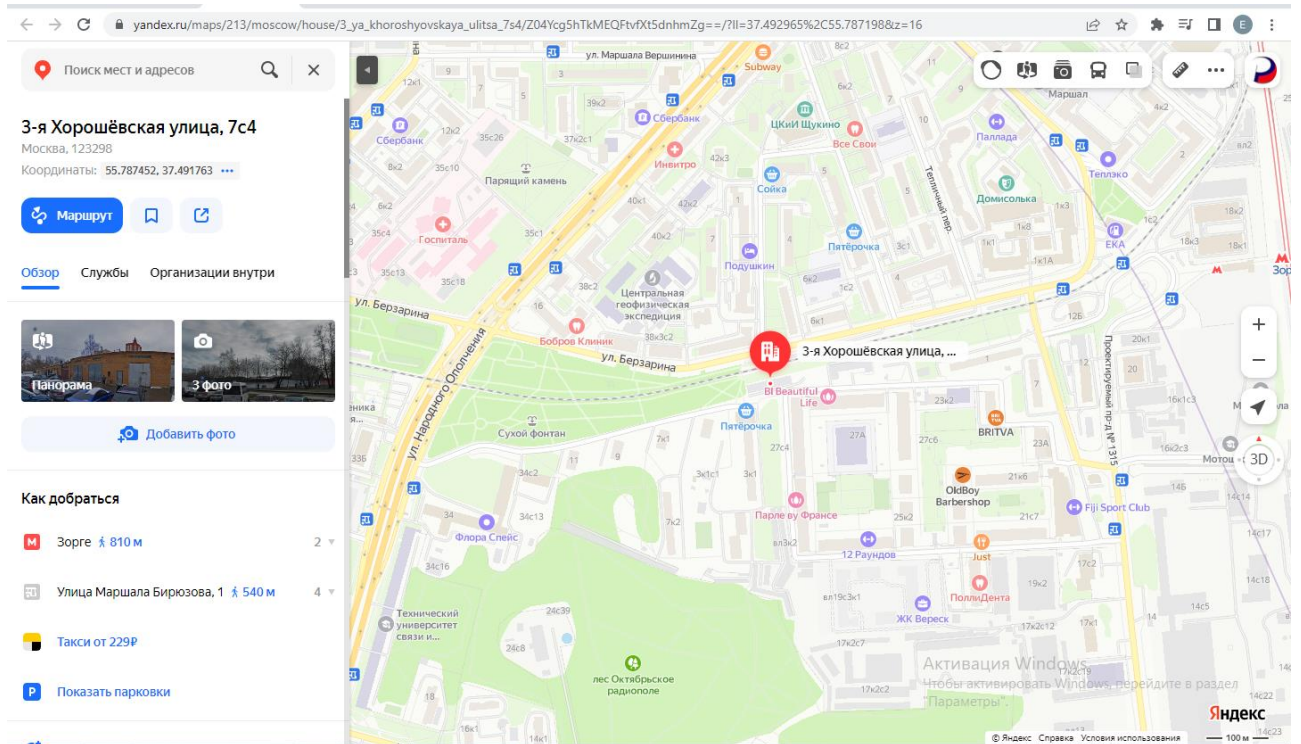
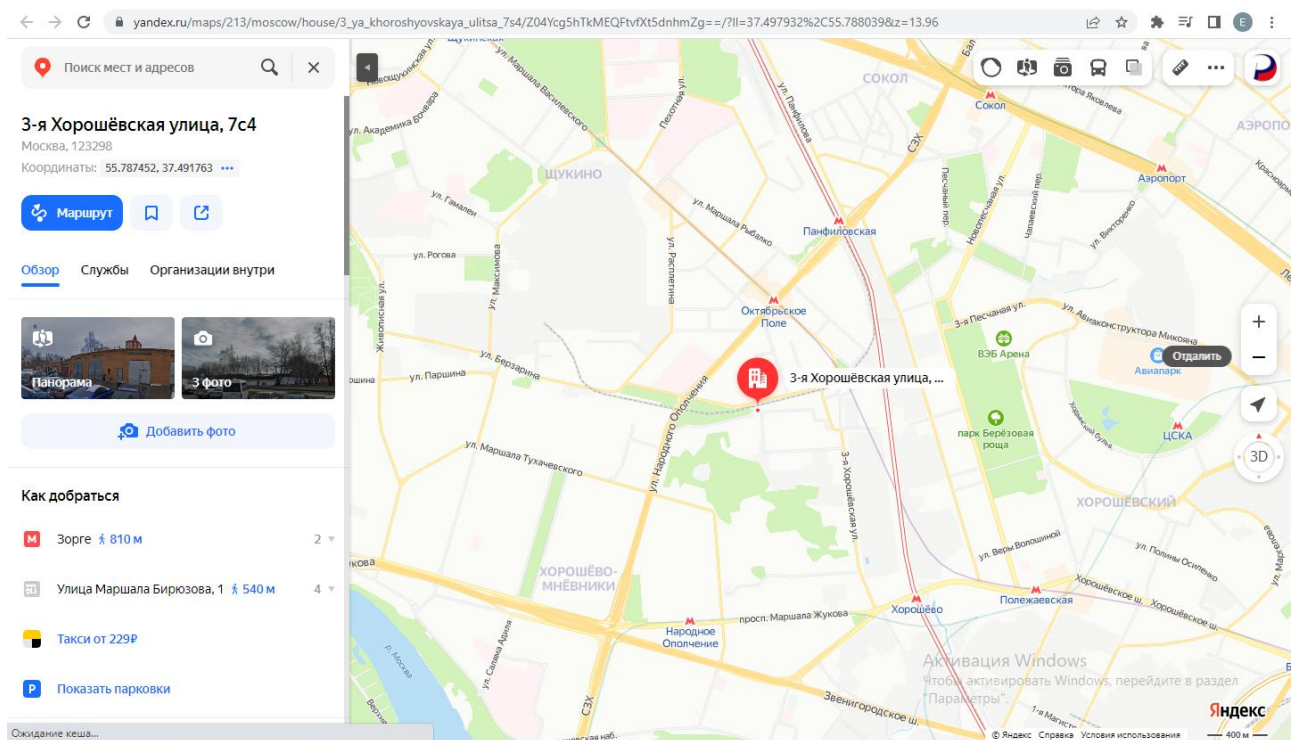
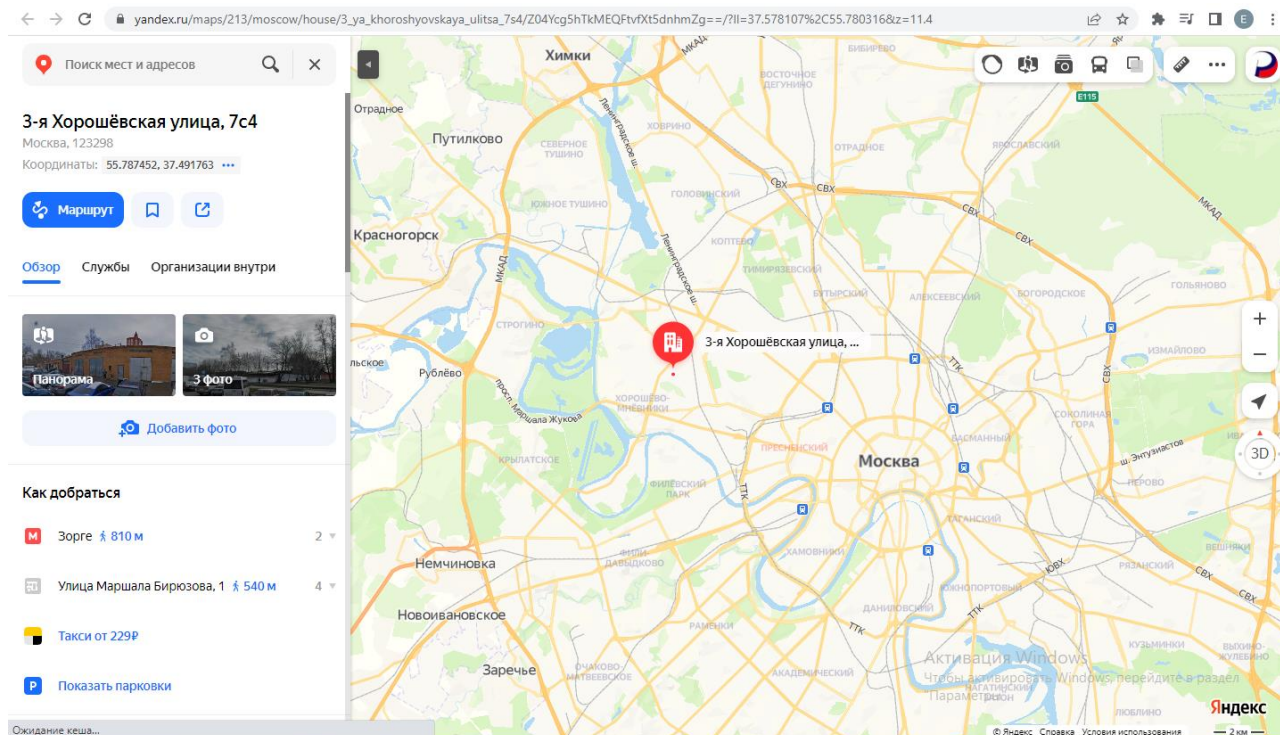


Рис. 3





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. АНАЛИЗ РЫНКА

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

8.1.1. Основные показатели развития экономики²

В январе 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе ВВП вырос на +0,2% м/м SA. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -3,2% г/г после -4,2% г/г в декабре 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -2,1%). Положительный вклад в экономику в январе продолжает вносить строительство. Также поддержку экономике оказал рост грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного), восстановление оптовой и розничной торговли, а также рост выпуска обрабатывающих производств.

Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

Рост обрабатывающих производств в январе 2023 г. с учётом фактора сезонности составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее. Основной положительный вклад – кардинальное изменение динамики в машиностроительном комплексе. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 г. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее.

Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4% м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражении -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9,9% г/г в январе после +6,9% г/г и +5,1% г/г в декабре–ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5,2% г/г). В ежемесячном выражении в январе объём 2 строительных работ вырос на +0,3% м/м SA после роста на +2,0% м/м SA в декабре.

В сельском хозяйстве в январе 2023 г. рост составил +2,7% г/г после +6,1% г/г в декабре. По итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В животноводстве производство мяса в январе выросло на +5,3% г/г (в декабре 2022 г. – снижение на -0,6% г/г), молока – на +4,2% г/г (в декабре 2022 г. – рост +6,0% г/г), яиц – на +4,0% г/г (в декабре +8,3%).

В январе 2023 г. грузооборот транспорта продолжил восстанавливаться: рост ускорился до +3,4% м/м SA после +0,2% м/м SA в декабре 2022 г. В годовом выражении снижение замедлилась до -2,2% г/г (-4,5% г/г в декабре 2022 г.), а за исключением трубопроводного транспорта грузооборот вырос на +2,1% г/г преимущественно за счёт железнодорожного (+1,6% г/г) и автомобильного транспорта (+10,5% г/г).

Потребительский спрос в январе продемонстрировал улучшение динамики в основном за счёт оборота общественного питания и платных услуг населению, но в целом пока сохраняет отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению¹ в январе составил -3,7% г/г после -7,2% г/г в декабре 2022 г. В январе снижение оборота розничной торговли замедлилось до -6,6% г/г после -10,5% г/г месяцем ранее. Положительная динамика объёма платных услуг и общественного питания в январе сохранилась. Платные услуги населению в январе выросли на +2,3% г/г после +2,5% г/г в декабре. Оборот общественного питания в январе продемонстрировал ускоренный рост +13,0% г/г после +7,4% г/г месяцем ранее.

* В связи с уточнением данных за счёт включения административных данных об объёме средств за проезд населения по платным автомобильным дорогам и использование на платной основе парковок (парковочных мест), расположенных на дорогах общего пользования, и корректировки данных о доходах самозанятых в разрезе видов услуг на основе окончательных итогов сплошного федерального статистического наблюдения за деятельностью субъектов малого и среднего предпринимательства, динамика оборота платных услуг населению была скорректирована за 2021–2022 гг. на 0,5 п.п. и 0,4 п.п. вверх соответственно.

Индекс потребительских цен в январе 2023 г. составил 11,8% г/г, (по итогам 2022 г. – 11,9%). По состоянию на 27 февраля 2023 г. в годовом выражении рост цен составил 11,0% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2023 г. составил -2,7% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г в ноябре. По итогам 2022 года рост цен составил +11,3% г/г. В целом по промышленности в январе 2023 г. цены снизились на -4,6% (в декабре снижение на -3,3% г/г, по итогам года цены выросли на +11,4%). Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в январе снизился и достиг нового исторического минимума – 3,6% от рабочей силы (3,7% в декабре 2022 г.). Реальные располагаемые денежные доходы населения за 4 квартал 2022 г. выросли на +0,9% г/г по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. после -3,1% г/г в 3 квартале 2022 г. (по итогам 2022 г. – снижение на -1,0% г/г). В декабре 2022 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,6% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее. По итогам 2022 г. рост заработной платы в номинале +12,6% г/г, в реальном выражение – снижение на -1,0% г/г.

Таблица 3

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Экономическая активность										
ВВП	-3,2	-2,1	-3,9	-4,2 ¹	-3,8 ¹	-4,0 ¹	-3,0	-3,8	3,8	5,6
Сельское хозяйство	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-9,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	2,3	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,2	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	3,1	4,1	12,8	7,7
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Индекс потребительских цен	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Рынок труда и доходы населения										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² – Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/0cbb5394e03169f0a18ee01d6aea7775/2023_03_01.pdf

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

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

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

По итогам 10 месяцев 2022 года столичные предприятия выпустили на 8,9% больше продукции, чем в 2021 году за аналогичный период. Таких показателей не удалось бы достигнуть, если бы обрабатывающие предприятия не повысили свои объемы производства на 10,8%.

Этому способствовала также разработанная властями антикризисная программа, позволяющая получать льготные кредиты, субсидии и сниженные налоговые ставки.

Лидерами рынка по-прежнему остаются производители одежды, которые воспользовались уходом западных компаний и нарастили производство. Кроме того, показатели повысили сфера продуктов питания, медоборудования и других необходимых товаров.

Заместитель мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов озвучил, насколько эффективно москвичам удалось занять места ушедших из страны компаний. Количество предприятий выросло на 20%, до 3 500 тысяч, а заявки от желающих разместить производство в столице продолжают поступать. «Столичные производства активно увеличивают выпуск востребованной на рынке продукции, занимают ниши ушедших брендов. Кроме того, мы отмечаем появление в городе новых промышленных площадок — с начала года их количество увеличилось до 3,5 тысячи. Среди них пятая часть приходится на крупные и средние заводы, которые продолжают наращивать мощности», — отметил Владимир Ефимов.

По словам руководителя Департамента инвестиционной и промышленной политики Владислава Овчинского, стартапы проходят жесткий отбор. "Проект должен дать городу высокооплачиваемые рабочие места, инвестиции, а также востребованную продукцию", — пояснил Владислав.

Освободившиеся от иностранных компаний ниши востребованы московскими бизнесменами. За 8 месяцев 2022 года их обороты составили 2,55 триллиона рублей, что на 33% больше, чем за тот же период в прошлом году.

Особенно быстрый рост показывают сфера культуры и спорта, образования, гостиничный бизнес, сфера общественного питания, а также транспорт и логистика. В среднем и малом московском бизнесе задействованы более 3,2 миллиона человек, и это число непрерывно растет.

Как сообщает заместитель мэра Москвы по вопросам транспорта Максим Ликсутов, 70% заказов российских производителей транспорта приходится на Москву. Поддержка отечественных машиностроителей помогает сохранять рабочие места, а также создавать новые.

За 10 месяцев 2022 года количество самозанятых в столице достигло 1,17 миллиона человек. Это составляет 20% от общего числа плательщиков налога на профессиональный доход в России. За 10 месяцев этого года московские самозанятые успели заработать 212 миллиардов рублей.

Наиболее популярные виды деятельности у них — пассажирские перевозки, доставка, аренда квартир, реклама и строительство. Число зарегистрировавшихся каждый месяц растет примерно на 30 тысяч человек.

³ — Источник: <https://ruposters.ru/news/23-12-2022/ekonomicheskie-uspehi-moskvi-godu-naibolee-znachimih-dostizhenii-stolitsi>

Немалый вклад в это сыграла программа "Создание благоприятных условий для осуществления деятельности самозанятыми гражданами". В рамках нее плательщики могут получить консультации и образовательные услуги, которые ранее были доступны только предпринимателям.

Московские предприниматели активно выходят на всероссийский рынок, повышая узнаваемость своих брендов и количество клиентов. Заместитель Сергея Собянина Наталья Сергунина рассказала, как работает программа. «Сейчас программа "Сделано в Москве" насчитывает свыше девяти тысяч товаров более чем 600 брендов. Все они представлены на сайте проекта. Сотрудничество с крупнейшими российскими маркетплейсами позволит столичным производителям повысить свою узнаваемость и увеличить продажи».

Первые 100 брендов к началу декабря уже были размещены на Ozon и Wildberries. Найти их там можно по поиску в специальной категории "Сделано в Москве". Программа также включает поддержку бизнесменов в соцсетях и на рекламных баннерах.

Будущая новая площадка особой экономической зоны "Технополис Москва" постепенно начинает работу. Площадь первых открытых корпусов превышает 4,6 тысячи квадратных метров. Работа над ними была начата в мае.

Потенциальных резидентов зоны освободят от имущественного, транспортного и строительного налогов, а ставка налога на прибыль для них составит 2%. На площадке действует режим свободной таможенной зоны и сниженных ставок по аренде земли.

В начале года многие паниковали, что из страны уезжают айтишники, однако опасения не подтвердились — сфера информационных технологий за год только разрослась. На Москву приходится 70% от всего оборота отрасли, и в этом году она увеличилась на треть, заработав два триллиона рублей.

Во многом это стало возможно благодаря комплексным мерам поддержки со стороны властей города во главе с Сергеем Собяниным. До 2024 года IT-компании освобождены от проверок, им предоставлены гранты, субсидии на приобретение отечественного ПО, а у специалистов появилась возможность взять льготную ипотеку на жилье.

8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона.⁴

Двойное дно: почему итоги года для коммерческой недвижимости не такие радужные.

Ставки аренды не рухнули, уровень вакансий не взвился до небес, объем инвестиций рекордный — если верить традиционным контрольным показателям рынка коммерческой недвижимости, то кажется, что он прошел 2022 год без существенных потерь. Но при более детальном изучении становится понятно, что кризис наступил всех, а главные трудности, вероятно, еще впереди. Какие «черные лебеди» спрятались за сухими цифрами статистики, разбирался Forbes

Оправившись от первого шока после начала «специальной военной операции» на Украине, рынок коммерческой недвижимости весь год адаптировался к новой реальности. Владельцы торговых центров наблюдали за уходом иностранных брендов. Собственники офисов класса А спешно искали и находили арендаторов из числа российских IT-компаний и госструктур на место свернувших свою деятельность западных компаний. Ретейлеры забивали склады товарными запасами, не зная, случится ли следующая поставка. Все готовились к худшему.

Рынок в цифрах.

Что можно сказать о рынке, если судить по привычным статистическим показателям из аналитических отчетов? Складской сегмент отвечает за устойчивость: все компании отметили стабильность арендных ставок на фоне роста ввода и вакансий. По данным IBC Real Estate (есть в распоряжении Forbes), к декабрю 2022 года общий объем качественной складской недвижимости в России вырос на 1,8 млн кв м (+5%) за год, NF Group оценивает ввод в 2 млн кв м.

⁴ – Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://www.forbes.ru/biznes/483260-dvoynoe-dno-pocemu-itogi-goda-dla-kommerceskoj-nedvizimosti-ne-takie-raduznye>

Относительно вакансий и ставок оценки аналитиков разошлись сильнее. Подсчеты CMWP (также в распоряжении Forbes) показывают вакансию в 4,6% и ставки на уровне 6400 рублей за кв. м в год (минус 3% от пиковых значений в I квартале 2022 года); по данным CORE.XP, вакансия составляет 2,6%, ставка — 5500-5600 рублей за кв. м в год против 6000–6500 рублей за кв. м в год в I квартале; данные NF Group — вакансия 2,9% с учетом субаренды, уровень ставки не менялся с начала года и остался в диапазоне 5400–5500 рублей за кв. м в год.

В номинацию «депрессия» по итогам года попала торговая и офисная недвижимость. Все компании отметили минимальный за пять лет ввод торговых центров: аналитики NF Group прогнозируют его на уровне 148 200 кв. м, CORE.XP — 128 000 кв. м; вакансию компании оценили в 17% и 10-15% соответственно. Ввод офисных площадей, по данным NF Group, может составить 280 000–300 000 кв. м, при этом в прошлом году значение достигло 587 400 кв. м; CORE.XP — 300 000 кв. м. Долю вакантных площадей класса А NF Group оценили в 13-14%, CORE.XP — в 12%. Запрашиваемые ставки, по данным NF Group, находятся на уровне 26 000–28 000 рублей за кв. м в год, CORE.XP — в 27 700 рублей за кв. м в год.

Самым «бодрым» сегментом, не показавшим спада в 2022 году, стал, на первый взгляд, сегмент инвестиционный. IBC Real Estate назвали происходящее «инвестиционным бумом»: по подсчетам компании, на первую половину декабря объем инвестиционных вложений составил 386 млрд рублей, что является рекордным значением за всю 20-летнюю историю наблюдений. IBC Real Estate прогнозирует, что по итогам года общий объем инвестиций может достигнуть 420 млрд рублей, что на 10% больше, чем в 2021 году.

Другие компании тоже отметили высокую инвестиционную активность, но, согласно их подсчетам, результаты скромнее. NF Group прогнозирует, что объем инвестиций к концу года может достигнуть 290–310 млрд рублей, CORE.XP — что общий объем инвестиций в недвижимость составит 375 млрд рублей, снизившись на 8% по отношению к результату 2021 года, но вложения в объекты коммерческой недвижимости вырастут на 25% в годовом сопоставлении и могут достигнуть 221 млрд рублей.

Лукавые инвестиции.

Однако объем инвестиций, о которых говорится в итоговых отчетах консалтинговых компаний, при ближайшем рассмотрении оказывается не таким уж позитивным показателем для рынка коммерческой недвижимости, говорят собеседники Forbes.

«Если обратить внимание на данные компании CORE.XP, то большая часть сделок (41%) приходится на покупку участков под жилье, — отмечает президент Российской гильдии управляющих и девелоперов, президент Besar Asset Management Александр Шарапов. — Кроме того, в этой статистике учтены абсолютно все сделки купли-продажи, но классических инвестиционных сделок по покупке объекта коммерческой недвижимости с целью получения дохода за счет получения арендной платы в этом году было не так много».

«Да, высокий объем инвестиций в первую очередь коррелирует с приобретением площадок под девелопмент в первых трех кварталах, такие покупки составили 45% от всего объема инвестиций, — подтверждает управляющий партнер NF Group Алексей Новиков. — Девелоперы [жилья] по-прежнему продолжают пополнять свой земельный банк, несмотря на текущую неопределенность».

Неинвестиционный характер и многих других сделок, вошедших в статистику, отметили собеседники Forbes. «Мы не знаем и, скорее всего, никогда не узнаем, какие из этих инвестиционных сделок были реальной продажей активов собственниками сторонней организации, а какие представляли собой внутрикорпоративные движения, перемещения активов, — подчеркивает Белавин из MLP. — На мой взгляд, весомая часть таких сделок носит формальный характер».

«Существенное количество операций проходит между аффилированными лицами для избежания санкций, что нельзя считать полноценной инвестиционной сделкой, — добавляет Корниенко из Simple Estate. — Кроме того, многие иностранные компании продают свои активы. В итоге объем сделок получается внушительным, но воспринимать это как признак оптимизма на рынке не стоит».

Покупатели активов покидающих Россию компаний получают реальную выгоду, так как активы очень качественные, а продают их дешево, говорят собеседники Forbes. «Значительная часть сделок проходила и проходит с дисконтом, — отмечает партнер Platforma.Legal Влад Сурков. — В течение первых месяцев выходявшие игроки предлагали дисконт по собственной инициативе, но к осени 50% дисконт от рыночной стоимости стал сначала неформальным условием, а к зиме и формальным требованием правительственной комиссии».

«Сделки по выкупу иностранных активов у уходящих компаний составляют около 20-22% от общего объема, — добавляет операционный директор Times Estate Владислав Тальвер. — Внешнее давление на иностранных игроков вынуждало их продавать свои активы как можно скорее, в связи с чем они давали существенный дисконт».

Субаренда как примета кризиса.

Субаренда в первой половине 2022 года «поразила» складской и офисный рынки. Объемы не освоенных арендаторами площадей оказались настолько значительными, что консалтинговые компании были вынуждены учитывать субаренду в общем показателе вакансии. Часть собеседников Forbes считают, что эта примета кризиса была своеобразной вспышкой и к концу года сошла на нет, другие ждут, что субаренда вновь станет мейнстримом уже в 2023 году.

«Субаренда — явление, характерное для кризиса, — констатирует генеральный директор Times Estate Сергей Назаров. — Предыдущий всплеск мы видели в период пандемии, но оно впервые обрело такие масштабы, как в этом году. По нашим данным, объем скрытой офисной вакансии в марте составлял 130 000-140 000 кв. м, но уже в сентябре достиг своего максимума в 240 000 кв. м. На конец года общая площадь офисов, предлагаемых в субаренду, сократилась до 200 000 кв. м».

В складском сегменте ситуация развивалась похожим образом. «Рост субаренды во всех регионах России продолжался до середины года, но к концу III квартала существенно снизился, — рассказывает партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group Константин Фомиченко. — Сокращение свободного предложения складов в субаренду происходило по нескольким причинам: часть площадей были арендованы, часть — снимались с рынка. В следующем году субаренда может вернуться к уровню 2022 года только если будет сопоставимая неопределенность на рынке». Прогнозы участников рынка относительно возможности возвращения субаренды разошлись. Ряд собеседников Forbes, работающих в складском сегменте, считает ее возвращение маловероятным. «Этот год показал, что такой формат по-прежнему мало подходит для складского сегмента, большинство игроков все же выбирают прямую аренду, — рассуждает Алябьев из CORE.XP. — Предпосылок для [роста субаренды] в следующем году нет».

«Чаще всего мы видим другой выход из этой ситуации: либо действующий арендатор расторгает договор со штрафом, и субарендатор садится на прямую аренду вместо субаренды, либо так же с субарендатором заключается прямой договор, но «старый» арендатор принимает на себя ответственность за нового (по платежам и иным обязательствам) до конца срока действия своего контракта», — описывает ситуацию управляющий директор Praedium, президент ассоциации КОКОН Александр Ошурко.

«В ближайшей перспективе мы не ожидаем роста предложения субаренды, арендаторы складов удерживают высокие товарные запасы для обеспечения стабильности на случай более серьезных перебоев с поставками», — оптимистичен Ефимов из IBC Real Estate.

Есть и другая точка зрения. «На нет рост не сошел, он продолжается: местами чуть меньше, местами чуть больше, — уточняет Белавин из MLP. — Невозможно давать оценки, ориентируясь на срок в неделю или месяц, стоит понаблюдать динамику в течение квартала или двух».

В офисном сегменте субаренде прогнозируют долгую жизнь. «Пока однозначно говорить о том, что «всплеск» субаренды сошел на нет, не приходится, скорее, изменился информационный фон», — полагает партнер Ricci | Офисы Дмитрий Жидков.

«Сектор как жил с определенными потребностями в субаренде и в сдаче освободившихся площадей, так и живет, — соглашается вице-президент Bescar Asset Management Ольга Шарыгина. — Просто эта тема стала чуть меньше интересна общественности».

Тайное становится явным.

Одним из позитивных для рынка факторов консалтинговые компании назвали устойчивость ставок аренды коммерческой недвижимости, но в отчетах теперь всегда есть уточнение: запрашиваемых ставок. Некоторые из консультантов прямо указывают, что договоры аренды заключаются по значительно более низким ставкам. Об этом говорится в отчетах CMWP об итогах для офисного и складского рынков, в отчете Bright Rich | CORFAC International, кроме того, о «тайных» скидках ранее писал Forbes.

Часть опрошенных экспертов назвали происходящее необходимостью, поскольку снижение именно запрашиваемых ставок обрушит рынок. Впрочем, коррекция уже есть, и рынок начал «сознаваться», что аренда подешевела. «В офисном сегменте в IV квартале запрашиваемые ставки уже начали корректировку вниз, но по тем проектам, где изначально были по верхней границе рынка. Ставки закрытия снизились относительно первого полугодия на 10-15%, так что можно сказать «рынок сознался», — отмечает Ошурко из Praedium. — В индустриальном сегменте ставки перестали расти, что тоже является показателем замедления».

«Ставки аренды в среднем по рынку в 2022 году снизились на 7-10% в зависимости от сегмента, — уточняет Дивина из CMWP. — По наиболее качественным объектам класса А во всех сегментах снижение минимальное, но в следующем году мы ожидаем дальнейшего падения ставок аренды на уровне 5-7%».

«Следующий год все расставит по местам — собственники офисов с высокой вакансией придут к коррекции ставок, — уверен Ефимов из IBC Real Estate. — В складской недвижимости схожая ситуация: ставка закрытия может значительно отличаться от запрашиваемой ставки, до 10-15%. С рынка «забираются» все недорогие вакантные площади, в то время как наиболее дорогие блоки продолжают маркетироваться. Их собственники готовы лишь к минимальным уступкам и гибкости в части условий договоров».

Ряд участников складского рынка, впрочем, настаивают, что скидок в их сегменте нет и не может быть. «Ставки аренды на существующие площади снизились крайне незначительно и требовали корректировки в отдельно взятых комплексах и на направлениях, — подчеркивает генеральный директор складского девелопера компании «Ориентир» Андрей Постников. — Для проектов BTS в аренду, особенно насыщенных инженерным оборудованием, ставки аренды растут». «Мы можем говорить об ажиотажном спросе на складскую недвижимость, поэтому ни о каких скидках речи не идет», — добавляет директор Ricci | Склады Дмитрий Герастовский.

Фомиченко из NF Group видит предпосылки для снижения ставок в следующем году, но, по его словам, дело вовсе не в скидках. «В 2023 году влияние на диапазон арендных ставок по новым объектам, которые будут строиться под клиента, окажет снижение стоимости строительства в 2022 году примерно на 20%, — говорит он. — Таким образом, ставки в объектах, построенных в 2023 году, могут быть несколько ниже, чем в аналогичных объектах, построенных годом ранее».

В сегменте торговой недвижимости ситуация иная. В торговых центрах скидки и другие улучшения условий для арендаторов с самого начала не были тайной. Стрит-ритейлу удалось удержаться, и дисконты там не стали массовым явлением, уточняют собеседники Forbes. «Непосредственно скидки предоставляются в слабых торговых объектах, для сильных более характерна, скорее, отложенная индексация по действующим договорам», — отмечает директор, руководитель направления аренды торговых помещений CORE.XP Надежда Цветкова.

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

По данным исследования компании Ricci «Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости Московского региона» можно выделить следующие тенденции рынка следующие.

Объем нового строительства достиг пиковых значений – 1,61 тыс. кв. м, превысив показатель 2021 г. на 14%.

Порядка 77% новых складов построено под конечного пользователя, а темпы спекулятивного строительства остаются сдержанными.

Несмотря на снижение объемов спроса на 40% в сравнении с высокой базой прошлого года, общий объем арендованных и купленных конечными пользователями складов достиг величины 1,5 млн кв. м.

Складской рынок, как и другие сегменты коммерческой недвижимости, находился под влиянием макроэкономических факторов и обострившейся геополитической ситуации. Однако, несмотря на снизившиеся объемы спроса, можно говорить, что рынок складской недвижимости Московского региона активен, а настроения позитивны.

На фоне дефицита качественных складов в последние годы, освобождаемые, зачастую премиальные, площади после иностранных компаний пользовались ажиотажным спросом со стороны арендаторов, в частности, сегмента e-commerce, который аккумулировал 44% совокупного спроса.

Востребованность в складских площадях обуславливает устойчивость сегмента и нивелирует значительный рост вакансии и снижение ставок аренды.

На конец 2022 г. доля свободных площадей составляет - 2,3% а ставки аренды качественных складов закрепились на уровне 5 700 руб./кв. м/год – увеличение в сравнении с концом прошлого года на 7,5%.

Предложение.

В течение 2022 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 1 614 тыс. кв. м качественных складов, прошедший год отличался высокими строительными объемами. Совокупная площадь нового предложения достигла максимального значения с 2015 г. и превысила прошлогоднее значение на 14%, а общий объем рынка достиг показателя 17,50 млн. кв. м.

В структуре нового предложения преобладают объекты, построенные под конечного пользователя – более 75% общего объема или 1,25 млн кв. м.

Последние годы доля спекулятивных проектов в общем объеме постепенно снижалась – такая динамика связана с повышенным спросом на объекты BTS в течение 2019-2021 гг. и, как следствие, завершением их строительства.

В течение 2022 г. были введены такие крупные объекты BTS, как:

- РНК Пушкино 2 (OZON) – 267 700 кв. м
- РЦ Wildberries (Электросталь) – 108 350 кв. м;
- РНК Пушкино 2 (Сберлогистика) – 108 000 кв. м;
- ПСК Софьино, корпус 2.1 (Яндекс) – 92 200 кв. м и другие.

В следующем году мы ожидаем совокупный объем ввода на уровне не более 1,3-1,4 млн кв. м складов - крупных спекулятивныхстроек, помимо уже строящихся, запланировано не было, а проекты BTS откладывались или отменялись. По нашим оценкам, в 2023 году доля BTS проектов в общем объеме ввода снизится до 30-40% от общего показателя, что обусловлено изменением структуры сделок в течение прошлого года.

Спрос.

По итогам 2022 г. объем сделок аренды и покупки складов конечным пользователям составил 1,5 млн. кв. м, что ниже прошлогоднего пикового значения на 40%.

Складской рынок, как и другие сегменты коммерческой недвижимости, находился под влиянием макроэкономических факторов и обострившейся геополитической ситуации.

⁵ – Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: https://www.ricci.ru/wp-content/uploads/2023/02/ricci-warehouse-market-report_4q-2022-2.pdf



Однако, несмотря на снизившиеся объемы спроса, можно говорить, что рынок складской недвижимости Московского региона достаточно активен, а настроения позитивны.

Уровень средней сделки по итогам 2022 г. составил 12,2 тыс. кв. м, значительно снизившись в сравнении с величинами 2020 и 2021 гг., когда значение показателя достигало 19,4 тыс. кв. м. На снижение показателя повлияли несколько факторов: рост общего числа и снижение среднего размера сделок до 5 тыс. кв. м, а также снижение объемов и числа крупных договоров аренды и продажи (их доля в общем объеме спроса сократилась с 73% до 54%). Высокие темпы развития в течение 2022 г. показывал сегмент e-commerce – общий объем спроса онлайн-ритейлеров фактически остался на уровне прошлого года (646 тыс. кв. м, прирост на 2%), и сформировал порядка 44% общего объема арендованных и купленных площадей.

Значительный объем сделок пришелся на второе полугодие (около 70%), когда после закономерной паузы мы увидели оживление рынка. Основной объем спроса в 2022 г. пришелся на спекулятивные готовые склады, в частности на площади, освобождаемые после зарубежных компаний.

На фоне высокой базы 2021 г. объем сделок BTS снизился более чем на 80% и составил 190 тыс. кв. м.

В следующем году мы ожидаем продолжение активности на локальном рынке. При этом сохраняющийся дефицит вакантных готовых блоков может побудить компании вновь обратить свое внимание на площади BTS, а девелоперов на реализацию новых спекулятивных проектов.

Ставки.

Средневзвешенные ставки на качественные склады на конец 2022 г. закрепились на уровне 5 700 руб./кв. м/год на прямую аренду и 5 500 руб./кв м/год на площади в субаренду. В сравнении с концом 2021 г. ставки прямой аренды увеличились на 7,5%. Скорректировавшись по итогам первых трех месяцев 2022 г. до 6 000 руб./кв. м/год, ставки отреагировали на изменившуюся ситуацию на рынке только к середине года, однако, избежав «обрушения», постепенно установились на достаточно высоком уровне - 5 700 руб./кв. м/год.

На фоне неопределенности и ожидания высвобождения площадей из-под иностранных арендаторов одним из сценариев развития событий было «движение» вниз арендных ставок и существенный дисконт. Однако ажиотаж на освобождающиеся площади и высокая стоимость строительства нивелировали данный тренд.

Вакансия.

На конец 2022 г. дефицит складов в Московском регионе сохраняется, доля свободных площадей минимальна и равна 2,3%.

В начале года на фоне сообщений о сокращении бизнеса и уходе многих иностранных компаний, по самым пессимистичным прогнозам, вакансия могла дойти до 10%.

Объем освобождающихся площадей увеличивался по ряду факторов:

- Отказ компаний от переговоров по аренде и покупке;
- Сокращение запаса товаров на складах и возврат лишних площадей собственникам;
- Появление площадей в субаренду на фоне оптимизации складского портфеля.

Интенсивность освобождения складов, зачастую в премиальных локациях, была нивелирована активизировавшимся спросом на ранее недоступные, но желанные площади. Мы ожидаем, что дефицит качественных складов в Московском регионе в 2023 г. продолжится. Новых крупных спекулятивных проектов запланировано не было, а это значит, в течение следующих 1,5-2 лет новое предложение будет ограничено. На фоне умеренного строительства и дефицита складов на протяжении последних лет, ажиотаж на приток готовых ликвидных блоков сохранится.

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Методология оценки

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

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

10.2. Вид определяемой стоимости

В соответствии с Дополнительным соглашением № 5 от 22 марта 2023 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года – справедливая (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.).

10.3. Состав и качество оцениваемых прав

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

10.3.1. Юридическая подоснова оценки

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

10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности

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

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

10.3.3 Описание качества передаваемых прав

Обременения оцениваемых прав

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

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

При анализе возможного обременения объекта оценки на дату оценки были изучены документы, предоставленные Заказчиком. Согласно представленным документам в отношении объекта оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление.

10.4 Описание процесса оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4.1. Затратный подход

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

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

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

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

10.5. Рыночный подход.

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

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

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

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна, за исключением случаев, когда при оценке

справедливой стоимости с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива, а также, если котируемая цена на актив относится к аналогичному (но не идентичному) активу.

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

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

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

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

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

В условиях населенных пунктов, где невелико количество информации продаваемых объектов 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 доступность;
 - проходимость места;
 - привлекательность для потенциального приобретателя.
4. Вид цены (сделка или предложение).
5. Условия продажи (без посредников или через агентство).
6. Передаваемые имущественные права (собственность, аренда).
7. Условия продажи и финансирования сделки.
8. Условия рынка (дата действия цены).

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки был произведен анализ рынка коммерческой недвижимости. В данном случае в связи с недостаточным количеством наблюдаемых исходных данных по произведенным сделкам купли-продажи, оценка проводилась на основе данных по предложениям. Для анализа была использована информация, опубликованная в сети Интернет. При расчете стоимости в рамках 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 4

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	1910	Данных нет	Данных нет	Данных нет
Местоположение	г. Москва, Хорошево-Мневники ул. Хорошевская 3-я, д.7, строен. 4	г. Москва, ул. Новодмитровская, д.12, стр.16	г. Москва, ул. Зорге, д.5А	Москва, Ленинградский пр-т, 30с3.	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 «Савеловская» - приблизительно 700 м. (7 мин. пешком) Расположение на первой линии оживленной дороги. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Полежаевская» - приблизительно 610 м. (7 мин. пешком) Расположение внутри квартала	Ст. метро «Динамо» - приблизительно 1 км. (12 мин. пешком) Расположение 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	2-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	Улучшенная	Улучшенная	Простая, частично отсутствует
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – сборные конструкции перекрытия – данных нет	фундаменты – бетонный стены – кирпичные, перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты

Продолжение таблицы 4					
Техническое состояние	Удовлетворительное	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Удовлетворительное
Общая площадь	1234,0	671,90	720,0	1685,0	309,0
Вид прав на землю	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
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.		134 817 930	160 000 000	249 999 995	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		Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	с НДС	без НДС	с НДС
Источник:		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_671.9_m_vmoskve_2_500761488 тел. 89154566275	https://www.cian.ru/sale/commercial/268566123/ тел. 89684686150	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1685_m2_2761574333 тел. 84959215530	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_309_m_23421425_85 тел. 89104996534

* 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 по информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022), 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 8,5% 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 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022).

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 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022)

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

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

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

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

При расчете корректировки использовались данные Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости). 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.б.

Таблица 6

Тип объекта	Коэффициент торможения
Здания и помещения	
Офисные	-0.09
Торговые (в т.ч. банковские)	-0.11
Складские и промышленные	-0.10

[Назад к справочнику](#)

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 данными Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» Поправка принята к стоимости наблюдаемых исходных данных №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 7

Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

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

Таблица 8

Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-7140	-12840	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	-1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	-5700	-9150	-16100

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

10. Поправка на «красные линии» - 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 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости (Поправка принята к стоимости наблюдаемых исходных данных №1 и №4 как понижающая в размере 5%).

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

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

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

Таблица корректировок

Таблица 9

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
Цена предложения без НДС	112 348 275	133 333 333	249 999 995	37 500 000
Цена предложения за 1 кв.м. без НДС, руб.	167 210	185 185	148 368	121 359
Поправка на уторгование	0,915	0,915	0,915	0,915
Скорректированная цена	152 997	169 444	135 757	111 043
Поправка на местоположение, расчет	0,95	0,91	0,96	0,96
Скорректированная цена	145 347	154 194	130 327	106 601
Поправка на удаленность от станции метро	0,95	0,95	1,00	1,00
Скорректированная цена	138 080	146 484	130 327	106 601
Поправка на «красные линии»	0,95	1,00	1,00	0,95
Скорректированная цена	131 176	146 484	130 327	101 271
Поправка на конструктивные особенности	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	131 176	146 484	130 327	101 271
Корректировка на техническое состояние	0,90	0,90	0,90	1,00
Скорректированная цена	118 058	131 836	117 294	101 271
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	1,00	1,00	1,00	1,09
Скорректированная цена	118 058	131 836	117 294	110 385
Поправка на этажность	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	118 058	131 836	117 294	110 385
Поправка на качество отделочных работ	-6100	-11800	-11800	1,00
Скорректированная цена	111 958	120 036	105 494	110 385
Поправка на класс здания/назначение помещения	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	111 958	120 036	105 494	110 385
Поправка на подъездные пути	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	111 958	120 036	105 494	110 385
Поправка на масштаб	0,9410	0,9475	1,0316	0,8707
Скорректированная цена	105 352	113 734	108 828	96 112
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м.	106 007			
Стоимость нежилого здания общей площадью 1234,0 кв.м без НДС, руб.	130 812 638			

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

130 812 638 рублей

(Сто тридцать миллионов восемьсот двенадцать тысяч шестьсот тридцать восемь рублей)

10.6. Доходный подход.

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

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

Для данного объекта недвижимости наиболее подходящим является метод 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 (К 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 10

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 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 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва и Московская область Область применения (<https://cepes-invest.com/handbook/comev22/Capitalization-rate-2022>) - для коммерческой недвижимости и составляет 0,11.

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 11

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	Нежилое помещение свободного назначения под размещение производства, склада, автосервиса	Нежилое помещение свободного назначения под размещение производства, склада, автосервиса
Год постройки	1954	1979	1962	1985	1971	1971
Общая площадь, м ²	1234	450	416,9	677	289,7	234
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	10 м	3-4 м	5 м	7 м	4,5 м
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие низкотемпературных помещений (холодильных камер)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Местоположение	г. Москва, Хорошево-Мневники, ул. Хорошевская 3-я, д. 7, стр. 4	г. Москва, Южное Тушино, ул. Свободы, д. 35, стр. 12	г. Москва, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, д. 7, с. 13	г. Москва, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, д. 7, с. 17	г. Москва, р-н Хорошевский, ул. 1-я Магистральная, д. 13, с. 7	г. Москва, р-н Войковский, ул. Адмирала Макарова, д. 2, с. 1
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Октябрьское Поле» - приблизительно 850 м (10 мин. пешком). Расположение в зоне жилой застройки, внутри квартала	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 3 км (6 мин. транспортом). Расположение вблизи нежилых объектов, внутри квартала	Ст. метро «Беговая» - приблизительно 2,8 км (5 мин. транспортом). Расположение в зоне промзастройки.	Ст. метро «Беговая» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком). Расположение в зоне промзастройки.	Ст. метро «Полежаевская» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком). Расположение в зоне промзастройки, вблизи оживленной дороги	Ст. метро «Войковская» - приблизительно 1 км. (13 мин. пешком). Расположение в зоне промзастройки

Продолжение таблицы 11

Наличие железнодорожной ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Кирпичные	Панельные	Кирпичные	блочные	Кирпичные	Кирпичные
Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Простая, частично отсутствует	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая, частично отсутствует
Инженерные коммуникации (наличие, источники)						
Электричество	+	+	+	+	+	+
Канализация	+	+	-	-	+	-
Отопление	+	+	-	+	+	-
Вода (хол.)	+	+	-	-	+	-
Состояние объекта	Удовлетворительное	Нормальное (рабочее)	Удовлетворительное	Нормальное (рабочее)	Хорошее	Удовлетворительно е
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		950 руб. за 1 кв.м.	437 745	1 015 500	492 490	155 998
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	с НДС	с НДС	без НДС	без НДС
Коммунальные и эксплуатационные расходы		Не включены	Включены	Включены	Включены	Не включены
Вид цены (сделка/ предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года
Источник получения информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/283151645/ +79660631445	https://www.cian.ru/rent/commercial/255227341/ +79623659061	https://www.cian.ru/rent/commercial/270126854/ +79623659061	https://www.cian.ru/rent/commercial/285036012/ +79160190543	https://www.cian.ru/rent/commercial/284492192/ +79660611906

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 - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022).

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 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022).

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, разработанного 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 данных справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>), а также исследований компании Vesco Consulting, опубликованным на сайте www.issledovanie.ru., а также 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/>).

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 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. (<https://cepes-invest.com/handbook/comev22/quality-class-adjustment-2022>). 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 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва <https://cepes-invest.com/handbook/comev22/adjustment-floor-2022>). 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>).

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 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва. (<https://cepes-invest.com/handbook/comev22/Adjustments-on-the-red-line-oks-2022>).

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

Таблица 15

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

14. Поправка на величину операционных расходов. Поправка принята к аналогам, включающим в стоимость аренды величину операционных расходов, по данным исследования «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2021» автора: Живаева Максима Витальевича, члена РОО, в размере 13%.

15. 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 16

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 17

Наименование корректировок	Исходные данные 1	Исходные данные 2	Исходные данные 3	Исходные данные 4	Исходные данные 5
Стоимость объекта, руб	427 500	437 745	1 015 500	492 490	155 998
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	427 500	364 788	846 250	492 490	155 998
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	950	875	1 250	1 700	667
Поправка на уторгование	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена	903	831	1 188	1 615	634
Поправка на местоположение	1,200	0,91	0,910	0,910	1,150
Скорректированная цена	1 084	756	1 081	1 470	729
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 084	756	1 081	1 470	729
Поправка на удаленность станции метро	1,110	1,100	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 203	832	1 081	1 470	729
Поправка на рабочую высоту потолка	0,80	1,000	0,910	0,910	0,910
Скорректированная цена	962	832	984	1 338	663
Поправка на техническое состояние	0,900	1,000	0,900	0,800	1,000
Скорректированная цена	866	832	886	1 070	663
Поправка на красные линии	1,000	1,000	1,000	0,990	1,000
Скорректированная цена	866	832	886	1 059	663
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	866	832	886	1 059	663
Поправка на величину операционных расходов	1,000	0,870	0,870	0,870	1,000
Скорректированная стоимость	866	724	771	921	663

Продолжение таблицы 17

Поправка на отделку/класс качества	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	866	724	771	921	663
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	866	724	771	921	663
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,200	1,050	1,000	1,200
Скорректированная цена	866	869	810	921	796
Поправка на масштаб	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	866	869	810	921	796
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	866	869	810	921	796
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	866	869	810	921	796
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	866	869	810	921	796
Поправка на функциональное назначение помещений	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	866	869	810	921	796
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	852				
Стоимость аренды 1 кв.м. в год	10 224				

Чистый операционный доход определяется по следующему алгоритму:

Потенциально сдаваемая площадь	1 234 кв. м.
Ставка арендной платы (за 1 кв. м. в год)	10 224 руб.
Потенциальный валовый доход	12 616 416 руб.
Коэффициент арендопригодной площади	0,93
Потери от недозагрузки	0,90
Действительный валовый доход	10 559 940 руб.
Операционные расходы	-
Резервы	-
Чистый операционный доход	10 559 940 руб.

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

$$10\,559\,940 / 0,11 = 95\,999\,455 \text{ рублей}$$

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

95 999 455 рублей

**(Девяносто пять миллионов девятьсот девяносто девять тысяч
четыреста пятьдесят пять рублей)**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

130 812 638 рублей

(Сто тридцать миллионов восемьсот двенадцать тысяч шестьсот тридцать восемь рублей)

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

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

95 999 455 рублей

(Девяносто пять миллионов девятьсот девяносто девять тысяч четыреста пятьдесят пять рублей)

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

Таблица 18

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:

$$130\ 812\ 638 \times 0,70 + 95\ 999\ 455 \times 0,30 = 120\ 368\ 683 \text{ рубля.}$$

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

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «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» апреля 2023 года, без учета НДС, составляет:

120 368 683 рубля

(Сто двадцать миллионов триста шестьдесят восемь тысяч шестьсот восемьдесят три рубля)

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

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

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

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

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

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

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

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

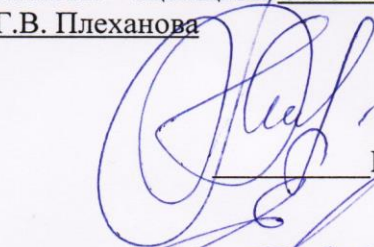
Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

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


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

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

Оценщик 1 категории


Белодедова Е.А.

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/0cbb5394e03169f0a18ee01d6aea7775/2023_03_01.pdf
<https://ruposters.ru/news/23-12-2022/ekonomicheskie-uspehi-moskvi-godu-naibolee-znachimih-dostizhenii-stolitsi>
<https://www.forbes.ru/biznes/483260-dvoynoe-dno-pocemu-itogi-goda-dla-kommerceskoj-ndvizimosti-ne-takie-raduznye>
https://www.ricci.ru/wp-content/uploads/2023/02/ricci-warehouse-market-report_-4q-2022-2.pdf
- данные, использованные в расчетной части Отчета. Данные интернет-сайтов:
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_671.9_m_vmoskve_2500_761488
<https://www.cian.ru/sale/commercial/268566123/>
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnog_o_naznacheniya_1685_m2_2761574333
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_309_m_2342142585
<https://www.cian.ru/rent/commercial/283151645/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/255227341/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/270126854/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/285036012/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/284492192/>
<https://cepes-invest.com/>, <http://sudact.ru>
<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Нормативные документы:

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

- Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанные НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008).

Методическая литература:

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

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

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

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

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

Прочие источники информации:

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объекта оценки;
2. Выписка из государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;
3. поэтажный план и выписка из технического паспорта на здание (строение)
4. Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 20.12.2012 года №М-08-039486
5. Скриншоты интернет-страниц с информацией об исходных данных;
6. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
7. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации;
8. Выписка из реестра НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки»;
9. Полис страхования гражданской ответственности оценщика
10. Договор страхования ответственности юридического лица.





Дата и время выдачи
в установленном
порядке: №001

Всего:

Финанс. ЕДВ №001, выдана в соответствии с постановлением
Администрации муниципального образования «Городской округ
1072017, расположенного в Ижевске, г. Ижевск, от 26.10.2022 №001



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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
	Всего разделов: 4
	Всего листов выписки: 9
25.10.2022г.	
Кадастровый номер:	77:08:0010004:1066

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНТИ ЮГ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 77:08:0010004:1066-77/05/2022-2. 24.10.2022 18:50:08
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		24.10.2022 18:49:50
	номер государственной регистрации:		77:08:0010004:1066-77/05/2022-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 22.05.2007 15.04.2032
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Металвис-Инвест", ИНН: 3445109706, ОГРН: 1103460001512
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, № 0822-04127573, выдан 22.05.2007
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0822-04127573-1, выдан 16.10.2008
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-04127573-2, выдан 14.04.2009
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0822-04127573-3, выдан 01.11.2016
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0822-04127573-4, выдан 19.12.2017

полное наименование документа		ДОКУМЕНТ ПОДЛИДИН	
		ЗЕЛЕНЫЙ ПОДЛИДИН	
		Стороны: 4455127573460001512(3445109706)	
		Выдан: 46.04.2022 15:04:00(15.04.2032)	
		Получатель: КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР	
		Действителен с 17.01.2022 по 10.08.2032	
		инициалы, фамилия	

Ваше
Имя и адрес выданы
Уполномоченный
комп. инт. МВД

26.10.2022 10:49



Филиал Т.Б.У. МВД РК по г. Алматы, Казахстан
Адрес: пр. Т.Жансүгіров, 20
107207, город Алматы, Республика Казахстан

Задание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
25.10.2023г.			
Каталожный номер: 77-08-0010004-10666			
	<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управлении заложенным и о дозоре: управление залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p>	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-94127573-5, выдан 26.06.2018	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-94127573-6, выдан 06.03.2019	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-94127573-7, выдан 22.10.2020	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-94127573-8, выдан 24.02.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-94127573-9, выдан 24.06.2021	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 0822-94127573-10, выдан 02.08.2021	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0822-94127573-11, выдан 07.10.2021	
		данные отсутствуют	
		данные отсутствуют	
		данные отсутствуют	

полное наименование должности		ИННЦЕНДЛ, Фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 667922448403100620020307000004 Выдан: 04.08.2018 04:04:53 ФАКТОС (С/ДОП/СЕРТИФИКАТ) РЦСН-17/04/ИДН.14.000.17.04.01.0007.0000 Актуальность: 17.08.2022 09:08:48			

Вариант
Дата и время начала
экзамена
срок сдачи МЭЭ

Формат ИБЭ МЭЭ
Административный корпус МЭЭ
110207 (корпус МЭЭ)
26.10.2022 10:45



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
25.10.2022г.			
Календарный номер: 77:08:0010004:1066			
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возложении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Правовые ограничения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отращения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	Представлены документы на государственную регистрацию прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимости имущества); Регистрация перехода права на объект недвижимости без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимости имущества)	

Возле наименования должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициала, фамилия
 ДЛЯ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное государственное учреждение Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное государственное учреждение Федеральное государственное учреждение		

Владино
Дата и время выдачи
3-недельного
сервиса: M0011

Филиал ИС МОН Республики Казахстан
Адрес: г. Алматы, ул. Тимуровская, 1072017, офис 1001
26.10.2022 10:40



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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего листов выписки: 9
25.10.2022г.		
Кадастровый номер:	77:08:0010004.1066	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
Масштаб 1:500	Условные обозначения:	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>ДОКУМЕНТ ПОДЛИЖИМ</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат № 77:08:0010004:9849А</p> <p>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АКАДЕМУ ДАРСТВОНИИ</p> <p>ПЕВЕРСКИЙ КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБОВЫЙ</p> <p>Департамент с 17.10.2022 в 10:08:253</p> </div>		
Полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

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

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



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Служба государственной регистрации недвижимости Федеральное агентство кадастровой службы Федеральное кадастровое агентство Москва, ул. Вавилова, д. 11 стр. 2022 кв. 1004 2021	

Всичко
Дата и време на издаване
Училищно училище
сдружение МОН

26.10.2022

Фирма Е.Б. ЕООД
Административен център
107207, София
булевард "Св. Кирил и Методи", 1
107207, София
МОН



Вашему

Лист в отчете прилагаю
3 информационный
сериал: МПФЛ

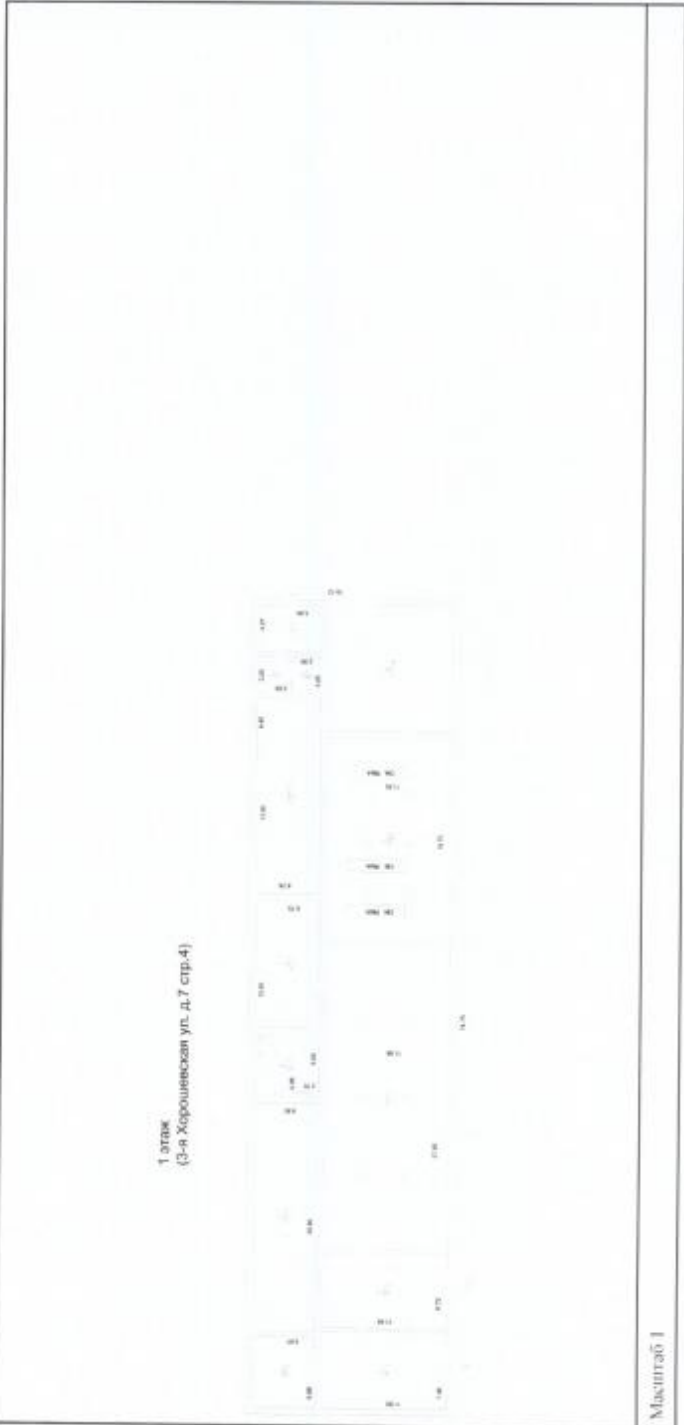
26.10.2022

Финансовый отдел
Администрация
107207, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 11, стр. 1
М.П. [подпись]



Финансовый отдел
Администрация
107207, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 11, стр. 1
М.П. [подпись]

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



ПОЛНОЕ ИЛИ ЧАСТИЧНОЕ ВОЛНОВАНИЕ	
ДОКУМЕНТ ПОДЛИГ АИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0475724441431020401291087433104	
Выдана ФГУП «ФИДЕЛТИС» (ИНН 77-08/0010004) ПРИ ПОСРЕДСТВЕ КАДАСТРА ИЛИ ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКИ Документ от: 17.05.2022 на: 10:04:32.1	
инициалы, фамилия	

Билансо
Јазна и општа изјава
о постојећем стању
у држави и о МПФИ

Државна агенција за статистику
и информационе технологије
Београд, Београд
107207



Београд, 26.10.2023.

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению) нежилое

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



01 80 08 0072237

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Начальник ТБТИ

С.Н.Литвинова

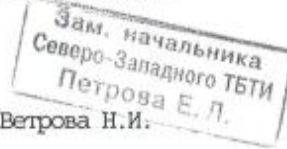
5.03.2009 Подпись

Исполнитель

Ветрова Н.И.

5.03.2009

М.П.



Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

Помещение N I Тип: Гаражи
Последнее обследование 23.03.2004

ф.25

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

Помещение N II Тип: Гаражи
Последнее обследование 23.03.2004

ф.25

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

Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



01 80 08 0072236

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

стр. 2

Помещение N III Тип: Гаражи
Последнее обследование 23.03.2004

ф.25

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

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

Экспликация на 2 страницах

5.03.2009 г.

Исполнитель



Ветрова Н.И.

94 80 000292

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

г. Москва

14 февраля 2023 г.

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

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

1.1. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 20.12.2012 № М-08-039486 в полном объеме переходят к владельцам инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, с момента государственной регистрации права общей долевой собственности на нежилое здание, т.е. с **24.10.2022**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в форме электронного документа.

11. Адреса и реквизиты Сторон

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

12. Подписи Сторон

От Арендодателя:

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

_____ С.Б.Смирнова

От Арендатора:

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

_____ И.А.Коротков

Исполнитель: Жилина И.В.

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-08-039486

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

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

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

С.Б.Смирнова

От Арендатора:

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

И.А.Коротков

www.cian.ru/rent/commercial/231151645/

Ломоносов
Станьте частью отечественной «кремниевой долины»
И получите новые возможности для развития бизнеса
Узнать подробности

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК Разместить объявление Войти

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > СЗАО > Южное Тушино > метро Планерная > улица Свободы
вчера, 18:18 222 просмотра, 3 за сегодня

Склад, 450 – 900 м²
в производственном комплексе «на ул. Свободы, 35с12»
Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35С12 На карте
Планерная - 11 мин. на транспорте Сходненская - 6 мин. на транспорте
Тушинская - 12 мин. на транспорте
В избранное Показать фото

от 428 000 до 855 000 Р/мес.
от 11 400 Р за м² в год
Следить за изменением цены
УСН, без комиссии
+7 966 063-14-45

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните! В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **DOMILION** коммерческая недвижимость
Документы проверены
РЕКЛАМА **ПАВИЛЬОН ПОД КЛЮЧ** Производство

www.cian.ru/rent/commercial/231151645/

Склад на Севере
450 – 900 м² 1 Этаж 10 м Выс. потолков Свободно Помещение
Площади

Доступно 2 площади

450 м² 1 этаж	428 000 Р/мес. 11 414 Р/м² в год
900 м² 1 этаж	855 000 Р/мес. 11 400 Р/м² в год

id:59144.
Без комиссии!!! Предлагается отапливаемый склад на охраняемо огороженной территории с КПП 24/7. Есть площадка для маневрирования и отстоя евро-фуры. Имеются 3-уровневые стеллажи 1200р за кв.м. БЕЗ стеллажей по 950р за кв.м.
Тех.данные:
- Высота потолков 10 м
- Пол Бетон 3т на кв.м
- Двое ворот на нулевой отметке
- 50 квт
- Имеются офисные и бытовые помещения (оплата отдельно)
- Все коммуникация
- Помещение оборудовано пожарной сигнализацией
УСН!!! Долгосрочный договор аренды. Звоните

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

от 428 000 до 855 000 Р/мес.
от 11 400 Р за м² в год
+7 966 063-14-45
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните! В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **DOMILION** коммерческая недвижимость
Документы проверены
РЕКЛАМА **ПАВИЛЬОН ПОД КЛЮЧ** Производство
Производство павильонов под ключ
Построим павильон любой сложности под ключ за 14 дней. Полный цикл работ.
Узнать больше

РЕКЛАМА **Вилнов.рф**
Скидки до 15% в ЖК «8 клёнов». Предложение ограничено!
от 7 900 000 Р

www.cian.ru/rent/commercial/231151645/

Фотографии (3) Описание На карте Показание объявлений

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу 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

в производственном комплексе «на ул. Свободы, 35С12»
Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35С12
 ▲ Планерная 11 мин. на транспорте ▲ Сходненская 6 мин. на транспорте
 ▲ Тушинская 12 мин. на транспорте

Показание рядом Инфраструктура Панорама

Склад, от 450 до 900 м² [В избранное](#)

от 428 000 до 855 000 ₽/мес.
от 11 400 ₽ за м² в год

+7 966 063-14-45

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

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
DOMILION коммерческая
недвижимость
Документы проверены

РЕКЛАМА
ПАВИЛЬОН ПОД КЛЮЧ
ИПС group
Производство павильонов под ключ
Построим павильон любой сложности под ключ за 14 дней. Полный цикл работ.
[Узнать больше](#)

РЕКЛАМА
Вилениор.рф
Скидки до 15% в ЖК «8 клёнов». Предложение ограничено!
[Перейдите в раздел "Параметры"](#)

Поиск

www.cian.ru/rent/commercial/231151645/

Фотографии (3) Описание На карте Показание объявлений

Тушинская 12 мин. на транспорте

Показание рядом Инфраструктура Панорама

Склад, от 450 до 900 м² [В избранное](#)

до 855 000 ₽/мес.
от 11 400 ₽ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН, без комиссии

+7 966 063-14-45

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

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
DOMILION коммерческая
недвижимость
Документы проверены

РЕКЛАМА
ПАВИЛЬОН ПОД КЛЮЧ
ИПС group
Производство павильонов под ключ
Построим павильон любой сложности под ключ за 14 дней. Полный цикл работ.
[Узнать больше](#)

РЕКЛАМА
Вилениор.рф
Скидки до 15% в ЖК «8 клёнов». Предложение ограничено!
[Перейдите в раздел "Параметры"](#)

Производственный комплекс на ул. Свободы, 35С12

Год постройки	1979	Тип здания	Производственный комплекс
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0.2 га
Общая площадь	7 649.2 м²	Статус участка	В собственности

Приточная вентиляция
Местное кондиционирование
Гидрантная система пожаротушения

Поиск

www.cian.ru/rent/commercial/25527341/

ПРАЙМ ТАЙМ КУПИТЕ ГОТОВЫЙ ОФИС от 300 тыс руб. М2

Циан Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

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

27 фев. 12:33 730 просмотров, 1 за сегодня

Склад (С), 416,9 м²
в офисно-складском комплексе «Красная Пресня (7с13)»
Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С13 На карте
М Хорошевская - 7 мин. на транспорте М Полежаевская - 7 мин. на транспорте М Беговая - 5 мин. на транспорте


В избранное Поделиться

437 745 руб./мес.
12 600 руб за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 962 365-90-61
SMS 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

Красная Пресня Профи (PRO) Документы агентства проверены ОЦЕНКА АГЕНТСТВА Опыт работы с 1980 года Еще 8 объектов

Активация Windows
Доступен аналитический отчет «Купите Windows, перейдите в раздел "Параметры" по звонку за 1 500 руб



Оценить о сайте

www.cian.ru/rent/commercial/25527341/

10 фото

416,9 м² Площадь 1 из 4 Этаж. Свободно Помещение

Аналитический отчет по зданию Новое
Красная Пресня, 7с13, Москва, 2-й Хорошевский проезд, 7С13.

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

Купите отчет за 1 500 руб

Прямая аренда от собственника.
Сдается в аренду помещение под склад, общей площадью 416,9 м2
Расположено на 1-м этаже 4-х этажного здания. Высота потолка 3-4 м, пол бетон. Нагрузка на пол 1,5т/м2. Ворота на пандусе.

Территория складского комплекса подходит для маневрирования большегрузного транспорта.
Ставка 1050 руб/м2 в месяц, включая НДС, штатное освещение, уборка общественных зон и прилегающей территории. Предоставляется комплекс дополнительных услуг.
Круглосуточный режим работы, видеонаблюдение.

Провайдеры: Гарастель, Цифра Один.
Округ САО. Удобное транспортное расположение - 0,5 км от ТТК. Ближайшие ст. метро: Беговая (900 м); Хорошевская (900 м); Полежаевская (1 км).

437 745 руб./мес.
12 600 руб за м² в год
+7 962 365-90-61
SMS 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

Красная Пресня Профи (PRO) Документы агентства проверены ОЦЕНКА АГЕНТСТВА Опыт работы с 1980 года Еще 8 объектов

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 руб

sochifake.online
Как обманывают риэлторы в Сочи? 8 способов обмана!
Проверка объявлений о продаже недвижимости в Сочи на достоверность. Получи бонус!
Узнать больше

msk-village.ru
Квартиры в Москве с видами на закаты от 26 732 руб./мес.
Скидка 30% на ипотеку
Перейдите в раздел "Параметры"

Оценить о сайте

www.cian.ru/rent/commercial/255227341/

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо Склад, 416,9 м² В избранное

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу 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

в офисно-складском комплексе «Красная Пресня (7с13)»
Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С13
Хорошевская 7 мин. на транспорте Полежаевская 7 мин. на транспорте
Беговая 5 мин. на транспорте

Пожоное рядом Инфраструктура Панорама

Склад, ПЧ

2-й Хорошевский пр-д Двор Писка Добровольцевы ДСК На Беговая

Хорошевская Полежаевская Беговая

ТрансСпец Метра Метро Театральная Богоявленская Брайлендер

Огласить на сайте

437 745 Р/мес. +12 600 Р за м² в год
+7 962 365-90-61

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

Красная Пресня
Профи IPRO
Документы агентства проверены
ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Опыт работы с 1980 года
Еще 8 объектов

КРАСНАЯ ПРЕСНЯ
Аренда от собственника

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

Как обманывают риэлторы в Сочи? 8 способов обмана!
Проверка объявлений о продаже недвижимости в Сочи на достоверность. Получи бонус!
[Узнать больше](#)

Активация Windows. Кварталы в Москве с видами на закат

1923 22.03.2023

www.cian.ru/rent/commercial/255227341/

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо Склад, 416,9 м² В избранное

Хорошевская 7 мин. на транспорте Полежаевская 7 мин. на транспорте
Беговая 5 мин. на транспорте

Пожоное рядом Инфраструктура Панорама

Склад, ПЧ

2-й Хорошевский пр-д Двор Писка Добровольцевы ДСК На Беговая

Хорошевская Полежаевская Беговая

ТрансСпец Метра Метро Театральная Богоявленская Брайлендер

Огласить на сайте

437 745 Р/мес. +12 600 Р за м² в год
+7 962 365-90-61

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

Красная Пресня
Профи IPRO
Документы агентства проверены
ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Опыт работы с 1980 года
Еще 8 объектов

КРАСНАЯ ПРЕСНЯ
Аренда от собственника

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

Как обманывают риэлторы в Сочи? 8 способов обмана!
Проверка объявлений о продаже недвижимости в Сочи на достоверность. Получи бонус!
[Узнать больше](#)

Активация Windows. Кварталы в Москве с видами на закат

Офисно-складской комплекс 7с13 (Красная Пресня)

Год постройки	1962	Тип здания	Офисно-складской комплекс
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,16 га
Общая площадь	6 500,6 м²	Статус участка	В собственности

Приточная вентиляция
Местное кондиционирование
Гидрантная система пожаротушения

1923 22.03.2023

Скидки до 25% на готовые помещения до 31 марта

Скидки до 25% на готовые помещения на сайте rlx.ru до 31 марта. Рекламодатель: ПАО ПИК СЗ, ОГРН 1027739137084. Москва, 123242, ул. Баррикадная, д. 98, стр. 1. Продолжение на наш дом рф. Застройщик: ПАО ПИК СЗ

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > САО > Хорошевский > метро Беговая > 2-й Хорошевский проезд

27 фев. 12:33 259 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 677 м²

в торговом центре «Красная Пресня (7с17)»
Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С17 На карте
▲ Беговая - 10 мин. пешком ▲ Полежаевская - 13 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться



1 015 500 руб./мес.
18 000 руб. за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы. НДС: без комиссии
+7 962 365-90-61
SMS 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

Красная Пресня
Профи (PRO)
Документы агентства проверены
ОГДЕЛ АРЕНДЫ
Счит работы с 1980 года
Еще 8 объектов

Отчёт о привлекательности помещения и локации

677 м² Площадь 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

Купить отчёт за 350 руб. 000 руб.
Посмотреть пример отчёта

Прямая аренда от собственника.

Сдается в аренду помещение свободного назначения, с отоплением, пригодное под склад, торговое пространство или производство площадью 677 м². Расположен на 1-м этаже одноэтажного здания.

Высота потолка 5м.
Пол "антислип".

Установлена вентиляция.

Степень изношенности: 2 за последние 12 месяцев. НДС: от продавца

1 015 500 руб./мес.
18 000 руб. за м² в год
+7 962 365-90-61
SMS 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

Красная Пресня
Профи (PRO)
Документы агентства проверены
ОГДЕЛ АРЕНДЫ
Счит работы с 1980 года
Еще 8 объектов

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Хотите открыть прибыльную пекарню?

Архитектурное бюро Ильи Елисеева

www.cian.ru/rent/commercial/270126854/

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение. 677 м² В избранное

Прямая аренда от собственника.

Сдается в аренду помещение свободного назначения, с отоплением, пригодное под склад, торговое пространство или производство площадью 677 м2. Расположен на 1-м этаже одноэтажного здания.

Высота потолка 5м.
Пол "антислип".

Установлена вентиляция.
Ставка 1500 руб./м2 в месяц, включая НДС, отопление.

Прямая аренда от собственника.

Круглосуточный режим работы,
Охраняемая территория, видеонаблюдение.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу 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

1 015 500 руб./мес.
 18 000 руб за м² в год

+7 962 365-90-61

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

Помылуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан.И и оставте отзыв после звонка

Красная Пресня
Профи ИРГО
Документы агентства проверены
ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Специал работы с 1980 года
Еще 8 объектов

КРАСНАЯ ПРЕСНЯ
Аренда от собственника

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

Итаковка-fr.ru
Хотите открыть прибыльную пекарню?
[Узнать больше](#)

luuvelseev.ru
Архитектурное бюро Ильи Елисеева
Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Огляе о сайте

в торговом центре «Красная Пресня (7с17)»

www.cian.ru/rent/commercial/270126854/

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение. 677 м² В избранное

в торговом центре «Красная Пресня (7с17)»

Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С17
 М Беговая 10 мин. пешком М Полежаевская 13 мин. пешком

Положние рядом Инфраструктура Панорама

Торговый центр 7с17 (Красная Пресня)

Год постройки	1985	Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0.5 га
Общая площадь	5 351 м²	Статус участка	В собственности
Масштаб торгового комплекса	Районный		

1 015 500 руб./мес.
 18 000 руб за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, НДС: без комиссии

+7 962 365-90-61

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

Помылуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан.И и оставте отзыв после звонка

Красная Пресня
Профи ИРГО
Документы агентства проверены
ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Специал работы с 1980 года
Еще 8 объектов

КРАСНАЯ ПРЕСНЯ
Аренда от собственника

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

Итаковка-fr.ru
Хотите открыть прибыльную пекарню?
[Узнать больше](#)

luuvelseev.ru
Архитектурное бюро Ильи Елисеева
Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Огляе о сайте

Скидки до 25% на готовые помещения до 31 марта

Скидки до 25% на готовые помещения на сайте rlx.ru до 31 марта. Рекламодатель: ПАО ПИК СЗ, ОГРН 1027739137084. Москва, 123242, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1. Предложение на наш дом рф. Застройщик: ПАО ПИК СЗ

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


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > САО > Хорошевский > метро Беговая > 1-я Магистральная улица

20 мар. 16:01 74 просмотра, 4 за сегодня

Свободное назначение, 102,6 – 1 105,3 м²

в бизнес-центре «Прииск (13с7)»
Москва, САО, р-н Хорошевский, 1-я Магистральная ул., 13С7 На карте
Беговая - 12 мин, пешком Полежаевская - 10 мин, пешком
Хорошевская - 11 мин, пешком

В избранное Поделиться



от 174 420 до 1 879 010 Р/мес.
от 20 400 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

+7 916 019-05-43
+7 905 719-73-23

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

Написать

Mos Buildings
Агентство недвижимости
Защита Windows
Активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

42 фото

Автосервис, ПСН, производство!

102,6 – 1 105,3 м² 3 Этажа Свободно Помещение

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

Что входит в PDF-отчёт

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

Купить отчёт за 350 Р 2200 Р

Посмотреть пример отчёта

Доступно 11 площадей

102,6 м ² 1 этаж	174 420 Р/мес. 20 400 Р/м ² в год
195 м ²	331 500 Р/мес.

от 174 420 до 1 879 010 Р/мес.
от 20 400 Р за м² в год
+7 916 019-05-43
+7 905 719-73-23

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

Написать

Mos Buildings
Агентство недвижимости
Документы проверены

На ЦИАН 10 лет Объектов в работе 62

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Изготовление антресольных этажей!
от 9 900 Р

Перейти на сайт

Доступно 11 площадей

102,6 м ² 1 этаж	174 420 Р/мес. 20 400 Р/м ² в год
195 м ² 1 этаж	331 500 Р/мес. 20 400 Р/м ² в год
261,7 м ² 1 этаж	444 890 Р/мес. 20 400 Р/м ² в год
289,7 м ² 1 этаж	492 490 Р/мес. 20 400 Р/м ² в год
318,4 м ² 1 этаж	541 280 Р/мес. 20 400 Р/м ² в год

Показать все 11 площадей

Суперпредложение!
 + Готовые блоки: 102,6 кв.м.; 195 кв.м.; 261,7 кв.м.; 289,7 кв.м.; 318,4 кв.м.; 451,3 кв.м.; 495,7 кв.м.; 553,9 кв.м.; 609,7 кв.м.; 842,8 кв.м.; 1105,3 кв.м.
 + 1-й этаж.
 + Высота потолка 7 метров!
 + Собственник за свой счет и своими силами может сделать ремонт евро уровня по проекту, предложенному Арендатором!!!
 + 1-я линия домов (улица 1-й Магистральный тупик).
 + Проходное и проездное место.
 + Огромные витринные окна!
 + 6 отдельных въездных ворот/ входов с улицы!
 + ПСН / Ресторан/ Общепит/ Кафе/ Автосервис/ Производство/ Склад/ Мойка/ Производство/ Торговое.
 + Возможно разместить большую рекламную вывеску на фасаде здания (на 1-ой линии 1-ой Магистральной улицы!)
 + Можно установить подъемники/посты ремонта.
 + Пол в плитке, сливные трапы в полу.
 + Сан. узлы в блоках.

Отзыв о сайте

от 174 420
до 1 879 010 Р/мес.
от 20 400 Р за м² в год

+7 916 019-05-43
+7 905 719-73-23

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

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

Написать

Mos Buildings
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
MosBuildings
Документы проверены

На ЦИАН 10 лет
Объектов в работе 62

Отчет о привлекательности помещения и локация Купить

Иготовление антресольных этажей!
от 9 900 Р

Фотографии (42) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение. от 102,6 до 1 105,3 м²

от 174 420
до 1 879 010 Р/мес.
от 20 400 Р за м² в год

+7 916 019-05-43
+7 905 719-73-23

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

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

Написать

Mos Buildings
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
MosBuildings
Документы проверены

На ЦИАН 10 лет
Объектов в работе 62

Отчет о привлекательности помещения и локация Купить

Иготовление антресольных этажей!
от 9 900 Р

Суперпредложение!
 + Готовые блоки: 102,6 кв.м.; 195 кв.м.; 261,7 кв.м.; 289,7 кв.м.; 318,4 кв.м.; 451,3 кв.м.; 495,7 кв.м.; 553,9 кв.м.; 609,7 кв.м.; 842,8 кв.м.; 1105,3 кв.м.
 + 1-й этаж.
 + Высота потолка 7 метров!
 + Собственник за свой счет и своими силами может сделать ремонт евро уровня по проекту, предложенному Арендатором!!!
 + 1-я линия домов (улица 1-й Магистральный тупик).
 + Проходное и проездное место.
 + Огромные витринные окна!
 + 6 отдельных въездных ворот/ входов с улицы!
 + ПСН / Ресторан/ Общепит/ Кафе/ Автосервис/ Производство/ Склад/ Мойка/ Производство/ Торговое.
 + Возможно разместить большую рекламную вывеску на фасаде здания (на 1-ой линии 1-ой Магистральной улицы!)
 + Можно установить подъемники/посты ремонта.
 + Пол в плитке, сливные трапы в полу.
 + Сан. узлы в блоках.
 + 10 минут пешком от метро! Район Большой Сити! 4 станции метро: м. Полежаевская, м. Беговая, м. Хорошевская, м. Хорошево!
 + Рядом Звенигородское шоссе, ТТК, Новорижское шоссе, самое активно развивающиеся и престижное направление!
 + В помещении практически нет несущих стен. Открытое пространство. Возможна любая перепланировка.
 + Электричество от 100 кВт до 300 кВт.
 + Круглосуточный режим работы 24/7.
 + Прямая аренда от собственника, документы в полном порядке, возможен долгосрочный договор.
 + Все коммуникации (ГВС, ХВС, отопление) центральные.
 + Огромная парковка на 50 м/мест на прилегающей территории.
 + Есть парковка перед фасадом и входами.
 + В здании есть возможность аренды дополнительных помещений с отдельным входом и въездом с 1-го этажа и офисных помещений.
 + Помещение свободного назначения (ПСН). Можно использовать как: торговое помещение, магазин, супермаркет, ресторан, кафе, бар, общепит, любой теплый склад; автозапчасти, стройматериалы, автомашины, инструменты, для дома и сада; любое производство, мастерская, производство, шоу-рум, шиномонтаж, автосервис, автоцентр, автопрокат, автоломбард, детейлинг центр, тюнинг, мастерская, выставочный зал, мойка, под мероприятия, концерты, фотостудия, таксопарк, автопарк, автобаз, стоянка такси, и т.д.
 +++++ ТОРГ!!!!

Остались вопросы по объявлению?

www.cian.ru/rent/commercial/285036012/

Свободное назначение. от 102,6 до 1 105,3 м²

бизнес-центр «Прийск (13с7)»
 Москва, САО, р-н Хорошевский, 1-я Магистральная ул., 13С7
 М Беговая 12 мин. пешком М Полежаевская 10 мин. пешком М Хорошевская 11 мин. пешком

от **174 420**
 до **1 879 010 Р/мес.**
 от 20 400 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

+7 916 019-05-43
+7 905 719-73-23

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

Написать

Mos Buildings
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
MosBuildings
 Документы проверены

На ЦИАН 10 лет Объектов в работе 62

Отчёт о привлекательности помещения и локация **Купить**

РЕКЛАМА Изготовление антресольных

Административное здание 13с7 (Прийск)

Год постройки	1971	Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,32 га
Общая площадь	4 362,7 м ²	Статус участка	В аренде

Отзыв о сайте

www.cian.ru/rent/commercial/284493192/

iCITY

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > САО > Войковский > метро Балтийская > улица Адмирала Макарова

7 мар, 14:19 94 просмотра, 2 за сегодня

Склад (С), 234 м²
 в офисно-складском комплексе «На Адмирала Макарова 2с1»
 Москва, САО, р-н Войковский, ул. Адмирала Макарова 2с1 На карте
 М Балтийская - 1 мин. пешком М Водный стадион - 20 мин. пешком
 М Войковская - 13 мин. пешком

Последнее обновление: 2023
 Информация о СЭЗ: Показатели
 СЭЗ: 17.03.2023 14:49
 2023 ОГРН: 5027861931012
 2023 ОГРН: 5027861931012
 2023 ОГРН: 5027861931012
 Макс. стоимость при покупке
 40 млн. Индивидуальный
 тарифный план. Возможность
 электронного возврата договора
 сроком на 14 дней. С
 условиями оказания
 Подписывайтесь на наш канал
 в мессенджерах

от **155 998 Р/мес.**
 в 0 000 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 УСН, без комиссии

+7 966 061-19-06
+7 966 061-78-08

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Садовое Кольцо - Аренда
 коммерческой недвижимости
 Документы проверены

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

Доступен аналитический отчёт по заявке за 1 500 Р **Купить**

Отзыв о сайте

www.cian.ru/rent/commercial/264492192/

8 фото

234 м² Площадь
1 из 1 Этаж
4,5 м Выс. потолков
Свободно Помещение

Аналитический отчет по зданию Новое
На Адмирала Макарова, 2с1. Москва, улица Адмирала Макарова, 2с1.

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 ₽

Дмитрий. Предлагается в аренду сухой неотапливаемый склад. Общая площадь 234 кв.м. Пол асфальт. Потолки 4,5 м. Ворота большие, Газель въедет. У соседей есть погрузчик. Заезд еврофур, Скрапа. Парковка. Выезд бесплатно. Крутосучотно. УСНО. Коммуналка отдельно (свет, мусор). АГЕНТАМ ПРОСЬБА НЕ ЗВОНИТЬ.

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

Позвонить

Отзыв о сайте

155 998 ₽/мес.
8 000 ₽ за м² в год
+7 966 061-19-06
+7 966 061-78-08

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Садовое Кольцо - Аренда
коммерческой недвижимости
Документы проверены

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽

Клубный дом Full House. Скидка 10%. Метро «Юго-Западная» от 23 300 000 ₽
Субсидированная ипотека от 4%. Категория бизнес-класса от 23,3 млн ₽. Звоните!

Узнать больше

Услуги профессионального озеленения

1926
23.03.2023

www.cian.ru/rent/commercial/264492192/

На карте

Склад, 234 м²

8 000 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН, без комиссии
+7 966 061-19-06
+7 966 061-78-08

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Садовое Кольцо - Аренда
коммерческой недвижимости
Документы проверены

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽

Клубный дом Full House. Скидка 10%. Метро «Юго-Западная» от 23 300 000 ₽
Субсидированная ипотека от 4%. Категория бизнес-класса от 23,3 млн ₽. Звоните!

Узнать больше

Услуги профессионального озеленения

1926
23.03.2023

офисно-складском комплексе «На Адмирала Макарова (2с1)»
Москва, САО, р-н Войковский, ул. Адмирала Макарова, 2с1
Балтийская 1 мин. пешком | Водный стадион 20 мин. пешком | Войковская 13 мин. пешком

Положение рядом | Инфраструктура | Панорама

2с1 (На Адмирала Макарова)

Год постройки	1971	Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,05 га	Общая площадь	1 137,4 м ²

Приточная вентиляция
Местное кондиционирование


1926
23.03.2023

Волоколамск... Продам - Помещение свободного назначения

Автосервис, 671.9 м² в Москве

134 817 930 ₽
 200 652 ₽ за м²

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



8 915 456-62-75

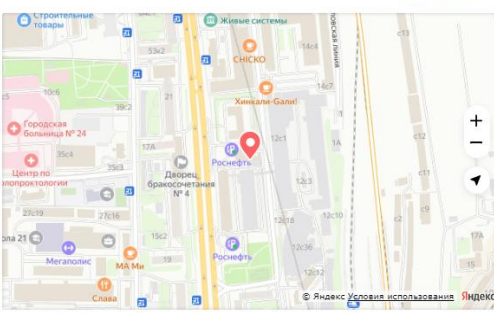
НЭП-Недвижимость
 Компания
 На Авито с сентября 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Владимир

О помещении
 Вход: с улицы
 Общая площадь: 671.9 м²
 Этаж: 1
 Отделка: офисная
 Тип сделки: продажа

Расположение
 Москва, Большая Новодмитровская ул., 12с16
 ● Савёловская ⬆ 6–10 мин. ● Дмитровская ⬆ 11–15 мин.
 ● Петровский парк ⬆ 21–30 мин.



Описание


Буфер обмена (6 из 24)
 Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступного места

Волоколамск... Продам - Помещение свободного назначения

Автосервис, 671.9 м² в Москве

134 817 930 ₽
 200 652 ₽ за м²

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



8 915 456-62-75

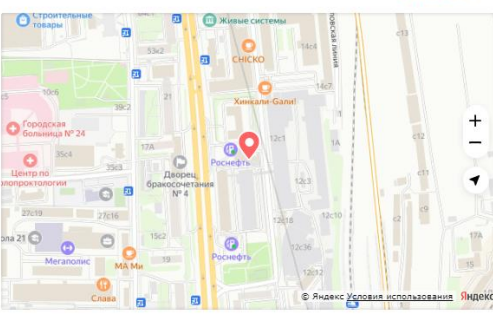
НЭП-Недвижимость
 Компания
 На Авито с сентября 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Владимир

О помещении
 Вход: с улицы
 Общая площадь: 671.9 м²
 Этаж: 1
 Отделка: офисная
 Тип сделки: продажа

Расположение
 Москва, Большая Новодмитровская ул., 12с16
 ● Савёловская ⬆ 6–10 мин. ● Дмитровская ⬆ 11–15 мин.
 ● Петровский парк ⬆ 21–30 мин.



Описание

Буфер обмена (6 из 24)
 Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступного места

Дзен x Радио Европа Плюс – слуш... x Купить коммерческую недвиж... x Автосервис, 671.9 м² в Москве x +

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_671.9_m_vmoskve_2500761488

Описание

Объект 1894
Здание, 671.9 м² в Москве.

Здание 671.9 м², земельный участок 1240 м² в аренде. Текущее использование - торговое (кафе, автосервис).

Описание и характеристики:

- 1 этажное здание + подземный этаж - 1, 1910 года постройки
- фундамент ленточный; стены кирпичные; кровля металлочерепица
- полы керамическая плитка, ламинат; окна стеклопакеты; двери пластиковые филенчатые, ворота пластиковые
- внутренняя отделка: стандартная
- коммуникации: проведены все коммуникации (центральные)
- земельный участок 1240 м² в аренде, КН 77:02:0021015:133

Расположение и инфраструктура:

Здание расположено на первой линии улицы Новодмитровская Большая. Окружающая застройка смешанная. Удобный подъезд, хорошая транспортная доступность. Остановка общественного транспорта "Бутырская слобода" - 250 м. Территория асфальтирована, благоустроена. Парковка стихийная на прилегающей территории.

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице

№ 2500761488 · 7 марта в 22:45 · 322 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

134 817 930 Р ✓
200 652 Р за м²

8 915 456-62-75

НЭП-Недвижимость
Компания
На Авито с сентября 2014

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Владимир

10:18
22.03.2023

Дзен x афос x Купить x Поиск x Купить x Лени x Прод x Здани x Боль x Прод x АНТ x Р: x +

cian.ru/sale/commercial/268566123/

вчера, 11:10 · 134 просмотра, 0 за сегодня

Здание, 720 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, 5А На карте

Хорошево - 6 мин. пешком Хорошевская - 8 мин. пешком

Полежаевская - 8 мин. пешком

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)

Директ
Реклама. Рекламодатель ООО «ДиректЛингвист» ОГРН 106774656265, 119034, г. Москва, Водопольский пер., д. 2, стр. 2. Услуги предоставления ООО «ДиректЛингвист». Удобрение от 7% аванс от 10%, максимальный срок 7 лет, сумма от 10 млн руб. до 100 млн руб. Подробности на b-leasing.ru

160 000 000 Р ✓
222 223 Р за м²

+7 968 468-61-50

[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

ID 52664556
PRO
Ещё 12 объектов

РЕКЛАМА Продажа комбината газеты «Правда»
Москва, ул. Правды, 24. Площадь помещений 19,5 тыс. м2. Электронные торги, прием заявок до 28.04
+7 (495) 775-59-84

Рекламодатель АО «ДОМ.РФ», ОГРН 1027700262270, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10. Дата проведения аукциона 24 апреля 2023 в 15:00, организатор аукциона АО «ДОМ.РФ», лицензия №2312 от 19.12.2018, подробности на сайте земля.дом.рф/auctions/423030

[Перейти на сайт](#) активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

РЕКЛАМА Бизнес-парк класса А
Продажа объектов от 11 млн руб. Машинисты


Отзыв о сайте 2 этажа

11 фото

11:29
29.03.2023

Дзен | афос | Купить | Поиск | Купить | Лени | Прод | Здани | Больс | Прод | АНТ | Р | < | +

cian.ru/sale/commercial/268566123/



720 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

Продажа Недвижимости по адресу: CAO г. Москва, Зорге 5А.

Отдельно Стоящее Здание с сетевым арендатором расположено в одном из самых престижных и востребованных районов Москвы, на Ходынке. Непосредственная близость к таким станциям метро "Хорошёвская", "Бауманская", МЦК Хорошёво. Удобные выезды на ключевые магистрали Ленинградский проспект, Звенигородское и Хорошевское шоссе.

Рядом со зданием построено 100 тысяч м2 жилья согласно подписанному постановлению мэра Москвы Сергея Собянина. Уже на сегодняшний день 2 ЖК бизнес класса ЗОРГЕ-9 и Рихард заселены. Жильцы ЖК с высокой покупательской способностью и активной бизнес-средой и уже сложившееся развитое торговое окружение.

Сетевым Арендатором выступает Компания СТО ФИЛЬТР, выполняет Экспресс обслуживание автомобилей и занимает такая процедура от 20-60мин. Так как в наличие все материалы на складе, что позволяет обслужить автомобиль любой марки.Еще немало важно Компания Фильтр создаёт возможность для обслуживания как бюджетных авто, так и авто премиум класса!

Заклучен долгосрочный договор аренды сроком на 7 лет.

Технические характеристики :

Общая площадь земельного участка: 11,04сот.
Общая площадь 2-х этажного здания: 720м2. (1-й эт 360м2; 2-й эт 360м2)
2 отдельных входа.
4 въездные линии для авто.
Свободная планировка.

Отзыв о сайте

160 000 000 ₽
222 223 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

+7 968 468-61-50

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

ID 52664556
PRO
Ещё 12 объектов

РЕКЛАМА
Продажа комбината газеты «Правда»
Москва, ул. Правды, 24. Площадь помещений 19,5 тыс. м2. Электронные торги, прием заявок до 28.04
+7 (495) 775-59-84

Рекламодатель АО «ДОМ.РФ», ОГРН 1027700262270, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10. Дата проведения аукциона 24 апреля 2023 в 15:00, организатор аукциона АО «ДОМ.РФ», лицензия №2312 от 19.12.2018, подробности на сайте земля.дом.рф/auctions/423030

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

РЕКЛАМА
Бизнес-парк класса А

11:30 29.03.2023

Дзен | афос | Купить | Поиск | Купить | Лени | Прод | Здани | Больс | Прод | АНТ | Р | < | +

cian.ru/sale/commercial/268566123/

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Здание, 720 м² В избранное

Рядом со зданием построено 100 тысяч м2 жилья согласно подписанному постановлению мэра Москвы Сергея Собянина. Уже на сегодняшний день 2 ЖК бизнес класса ЗОРГЕ-9 и Рихард заселены. Жильцы ЖК с высокой покупательской способностью и активной бизнес-средой и уже сложившееся развитое торговое окружение.

Сетевым Арендатором выступает Компания СТО ФИЛЬТР, выполняет Экспресс обслуживание автомобилей и занимает такая процедура от 20-60мин. Так как в наличие все материалы на складе, что позволяет обслужить автомобиль любой марки.Еще немало важно Компания Фильтр создаёт возможность для обслуживания как бюджетных авто, так и авто премиум класса!

Заклучен долгосрочный договор аренды сроком на 7 лет.

Технические характеристики :

Общая площадь земельного участка: 11,04сот.
Общая площадь 2-х этажного здания: 720м2. (1-й эт 360м2; 2-й эт 360м2)
2 отдельных входа.
4 въездные линии для авто.
Свободная планировка.
Высота потолков - 4 м.
Подведены все центральные коммуникации.
Электрическая мощность 150кВт
Приточно-вытяжная система вентиляции.
Пожарная сигнализация.

Коммерческие условия:
Стоимость продажи здания -160 000 000 рублей.
Стоимость одного квадратного метра 222 222 рублей.
Месячный арендный поток 850 000 рублей.
Годовой арендный поток 10 200 000 рублей.
Окупаемость - 12 лет.

Отзыв о сайте

160 000 000 ₽
222 223 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

+7 968 468-61-50

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

ID 52664556
PRO
Ещё 12 объектов

РЕКЛАМА
Продажа комбината газеты «Правда»
Москва, ул. Правды, 24. Площадь помещений 19,5 тыс. м2. Электронные торги, прием заявок до 28.04
+7 (495) 775-59-84

Рекламодатель АО «ДОМ.РФ», ОГРН 1027700262270, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10. Дата проведения аукциона 24 апреля 2023 в 15:00, организатор аукциона АО «ДОМ.РФ», лицензия №2312 от 19.12.2018, подробности на сайте земля.дом.рф/auctions/423030

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

РЕКЛАМА


11:30 29.03.2023

Волоколамск... Продам Помещение свободного назначения

Продажа помещения свободного назначения 1685 м2

249 999 995 ₽
 148 368 ₽ за м²

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



8 495 921-55-30

[Написать сообщение](#) Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости
Рентавик
Компания
На Авито с марта 2019 👑
Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
АН Рентавик

О помещении

Вход: со двора Отделка: офисная

Волоколамск... Продам Помещение свободного назначения

Продажа помещения свободного назначения 1685 м2

249 999 995 ₽
 148 368 ₽ за м²

8 495 921-55-30

[Написать сообщение](#) Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости
Рентавик
Компания
На Авито с марта 2019 👑
Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
АН Рентавик

О помещении

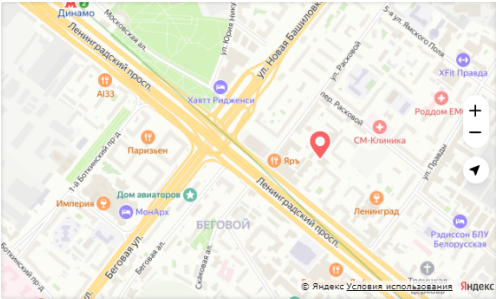
Вход: со двора Отделка: офисная
Общая площадь: 1685 м² Тип сделки: продажа
Этаж: 1

Расположение

Москва, Ленинградский пр-т, 30с3

- Динамо ⚡ 11–15 мин.
- Белорусская ⚡ 16–20 мин.
- Петровский парк ⚡ 16–20 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

Готовый арендный бизнес (САБ). Доходность 10%. Окружность по 10-12 лет.

Дзен x Радио Европа Плюс – слуш... x Купить коммерческую недви... x Продажа помещения свобод... x Автосервис, 671.9 м² в Москве x +

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svodbnogo_naznacheniya_1685_m2_2761574333

249 999 995 ₽

148 368 ₽ за м²

8 495 921-55-30

Написать сообщение Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости Рентавик Компания На Авито с марта 2019 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо АН Рентавик

№ 2761574333 - 22 февраля в 14:50 - 76 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

О здании

Тип здания: бизнес-центр Парковка: на улице

Другие объявления компании

10:19 22.03.2023

Дзен x Радио Европа Плюс – слуш... x Купить коммерческую недви... x Здание, 309 м² в Москве | Продам x +

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_309_m_2342142585

Волоколамск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам · Здание

Здание, 309 м²

45 000 000 ₽

145 631 ₽ за м² или предложите свою цену

8 910 499-65-34

Написать сообщение Отвечает около часа

Спросите у продавца



Здравствуйте!

Еще продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

я Компания На Авито с мая 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо я

О здании

10:16 22.03.2023

Дзен | Радио Европа Плюс – слуш... | Купить коммерческую недвиж... | Здание, 309 м² в Москве | Про...

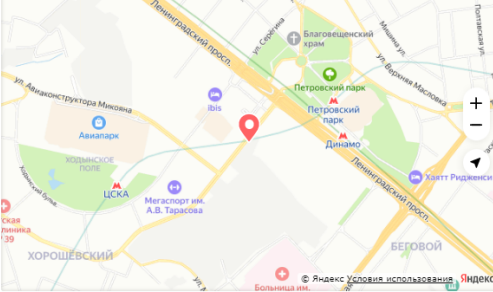
avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhmost/zdanie_309_m_2342142585

О здании

Отдельный вход: **есть** Отделка: **без отделки**
 Общая площадь: **309 м²** Тип сделки: **продажа**

Расположение

Москва, Ленинградский пр-т, 37Бсоор1
 ● Динамо ⚡ 6–10 мин. ● Петровский парк ⚡ 6–10 мин.
 ● ЦСКА ⚡ 11–15 мин. [Скрыть карту <](#)



Описание

Продам отдельно стоящее капитальное здание свободного назначения, находящееся на 1-й линии улицы Маршала Шапошникова, идеально подходит под автосервис, но в целом - почти любое назначение. Рядом густонаселенный жилой район.

8 910 499-65-34

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

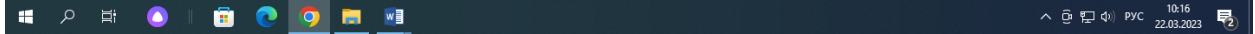
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

я
 Компания
 На Авито с мая 2011

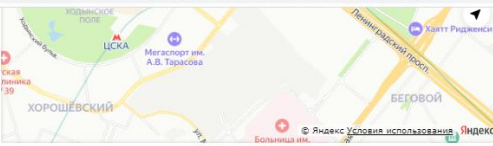
Подписаться на продавца

Контактное лицо
 яя



Дзен | Радио Европа Плюс – слуш... | Купить коммерческую недвиж... | Здание, 309 м² в Москве | Про...

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhmost/zdanie_309_m_2342142585



Описание

Продам отдельно стоящее капитальное здание свободного назначения, находящееся на 1-й линии улицы Маршала Шапошникова, идеально подходит под автосервис, но в целом - почти любое назначение. Рядом густонаселенный жилой квартал бизнес-класса. Высокий автомобильный трафик, пешеходный тоже присутствует. Помещение 2х-уровневое: 1 этаж (потолки 4.5м) и подвал (потолки 3м). К сделке демонтируем звукоотражающие экраны в пределах фасада здания для прямого входа с улицы. Чтобы легче представить, модель - на последнем фото. Земля под зданием тоже в собственности и продается вместе со зданием, входит в его стоимость.

8 910 499-65-34

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

я
 Компания
 На Авито с мая 2011

Подписаться на продавца


Контактное лицо
 яя

О здании

Готовность: **в эксплуатации** Парковка: **на улице, бесплатная**
 Тип здания: **административное здание** Количество парковочных мест: **5**

№ 2342142585 - 18 марта в 15:42 - 915 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления




**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022841-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Глазковой Елене Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор  А.С. Бункин

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

АО «СПЕЦИОН» Москва, 2021 г. - № 12/16-884



**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»

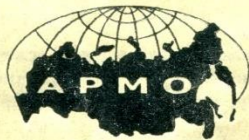
от « 25 » июня 20 21 г. № 205

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 профессиональном образовании)

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

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

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.



Москва





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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11.12.2012

№ 2892-12

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Белодедова Екатерина Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(Имя документа, удостоверяющего личность)

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

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

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

№ по реестру

1439

от 19.09.2008

года

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская



Москва



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.10.2021 №60-10/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ресурс"

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

о том, что Глазкова Елена Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

19.09.2008 г. за регистрационным № 1438

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20.10.2021

Дата составления выписки **20.10.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
СБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШЕЕ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.10.2021 №59-10/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ресурс"

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

о том, что Белодедова Екатерина Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

19.09.2008 г. за регистрационным № 1439

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **20.10.2021**

Дата составления выписки **20.10.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова

ДОГОВОР

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

11 августа 2022 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Глазкова Елена Николаевна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 11 № 338279 выдан ОУФМС России по Московской обл. по Волоколамскому Муниципальному р-ну 24.06.2011 г.
Адрес регистрации: Московская область, г. Волоколамск, ул. Проезд Строителей, д. 1, кв. 15.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «11» сентября 2022 г. по «10» сентября 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные 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:	zaoresurs2007@yandex.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(496)362-39-68	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Глазкова Елена Николаевна

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: № 316

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 9523449 от 26.04.2022 г.)

ДОГОВОР

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:	zaoresurs2007@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:

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 9528449 от 26.04.2022 г.)



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

г. Волоколамск,

«12»января 2023 г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

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

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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

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

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

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

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

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

25 000,00 (Двадцать пять тысяч) руб.

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

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

- 7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов «29» января 2023г. по 23.59 часов «28» января 2024г.
- 7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.
- 7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

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

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

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

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

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

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

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

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

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

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

СТРАХОВАТЕЛЬ

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



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



Генеральный директор ООО «Ресурс»
(Рогов Алексей Михайлович)

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в г. Волоколамск для корреспонденций: МО г. Волоколамск
Большой Советский переулок д.1

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)

Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

Всего прошито, пронумеровано 132
страниц
Смо предводителю на сираница

