

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"РЕСУРС"**



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ООО «Ресурс»

Рогов А.М.

«10» февраля 2023 год

4056/23/Н

**ОТЧЕТ № 4056/23/Н**

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

по состоянию на 10 февраля 2023 года.

**Заказчик.**

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

Московская область, 2023 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ	3
ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ	5
ВВЕДЕНИЕ	11
1. Основные факты и выводы	11
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	11
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	11
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	13
1.4. Основания для проведения оценки	13
1.5. Дата составления отчета	13
1.6. Порядковый номер отчета	13
2. Задание на оценку, в соответствии с требованиями федеральных стандартов	14
3. Сведения о заказчике и об исполнителе	16
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	19
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности	21
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	22
6. Этапы процесса оценки	22
7. Описание объекта оценки	22
7.1. Сведения об объекте оценки	22
7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	22
7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости	23
7.2. Визуальный осмотр объекта оценки	29
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	32
8. Анализ рынка	35
8.1.1. Основные показатели развития экономики	35
8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе	36
8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона	38
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	40
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	43
10. Описание процесса оценки объекта оценки	44
10.1. Методология оценки	44
10.2. Вид определяемой стоимости	44
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	44
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	44
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	44
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	45
10.4. Описание процесса оценки	45
10.4.1. Затратный подход	46
10.5. Рыночный подход	47
10.6. Доходный подход	66
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	83
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	83
12. Заявление о качестве	87
13. Квалификация исполнителей	87
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	88
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	89

## 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.

«14» августа 2023 год

## ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 4056/23/Н по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»

**Основание проведения оценки:** Дополнительное соглашение № 6 от 26 января 2023 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

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

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

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

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

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

(Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 4056/23/Н)

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

**Вид права:** общая долевая собственность

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

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

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

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

Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 12 января 2023 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2023 года по 28 января 2024 года.

**Оценщик, работающий на основании трудового договора**

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru). Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-083133/22 выдан 11 августа 2022 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет.

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru). Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-083134/22 выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2022 года по 04 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 22 года.

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru). Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и

переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-083133/22 выдан 11 августа 2022 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет.

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

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

**Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор** Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

#### **Сведения о независимости оценщика**

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

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

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

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

**Цель оценки:** определение справедливой стоимости.

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

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

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

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



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

### **Краткое изложение содержания проведенных работ.**

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

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

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

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

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4056/23/Н. Датой составления Отчета является **10 февраля 2023 года**.

*Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ», расположенного по адресам:*  
*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12 и*  
*Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, дом 12, строение 2,*  
*по состоянию на «10» февраля 2023 года,*  
*без учета НДС, составляет*

**571 441 886 рублей**

*(Пятьсот семьдесят один миллион четыреста сорок одна тысяча восемьсот восемьдесят шесть рублей), в том числе:*

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

**539 321 161 рубль**

*(Пятьсот тридцать девять миллионов триста двадцать одна тысяча сто шестьдесят один рубль)*

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

**32 120 725 рублей**

*(Тридцать два миллиона сто двадцать тысяч семьсот двадцать пять рублей)*

Оценка проведена доходным и рыночным подходами.

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

Описание объекта оценки, ограничительные условия и допущения, подробный анализ исходной информации, перечень используемых документов и описание процедуры оценки представлены в соответствующих разделах Отчета № 4056/23/Н.

Оценщик 1 категории



Глазкова Е.Н.

# ВВЕДЕНИЕ

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

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

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

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

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

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

**Вид права:** общая долевая собственность

**Цель оценки:** определение справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**529 486 930 рублей**

*(Пятьсот двадцать девять миллионов четыреста восемьдесят шесть тысяч девятьсот тридцать рублей)*

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

**32 266 686 рублей**

*(Тридцать два миллиона двести шестьдесят шесть тысяч шестьсот восемьдесят шесть рублей)*

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

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

**549 155 391 рубль**

*(Пятьсот сорок девять миллионов сто пятьдесят пять тысяч триста девяносто один рубль)*

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

**31 883 609 рублей**

*(Тридцать один миллион восемьсот восемьдесят три тысячи шестьсот девять рублей)*

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

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

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

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

**571 441 886 рублей**

*(Пятьсот семьдесят один миллион четыреста сорок одна тысяча восемьсот восемьдесят шесть рублей), в том числе:*

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

**539 321 161 рубль**

*(Пятьсот тридцать девять миллионов триста двадцать одна тысяча сто шестьдесят один рубль)*

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

**32 120 725 рублей**

*(Тридцать два миллиона сто двадцать тысяч семьсот двадцать пять рублей)*

**1.4. Основание проведения оценки:** Дополнительное соглашение № 6 от 26 января 2023 года, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

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

**1.6. Порядковый номер отчета:** В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 4056/23/Н.

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

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

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

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

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

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

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

Вид права: общая долевая собственность.

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

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

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

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

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

Срок проведения оценки: не позднее 10 февраля 2023 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 6 от 26 января 2023 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ИНН: 3445109706 КПП 770201001

ОГРН 1103460001512. Дата присвоения ОГРН 26.03.2010

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

БИК 044525225

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

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

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

**Оценщик, работающий на основании трудового договора**

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН



7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru). Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-083133/22 выдан 11 августа 2022 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет.

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru). Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-083134/22 выдан 11 августа 2022 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2022 года по 04 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 22 года.

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru). Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-083133/22 выдан 11 августа 2022 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года. Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет.

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

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

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

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

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

**Сведения о независимости оценщика**

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

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

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

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

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

##### **Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения**

Результатом оценки является величина справедливой стоимости объекта оценки.

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

##### Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

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

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

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

##### Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

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

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

##### **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

##### Допущения и ограничения к проведению оценки

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

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

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

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

##### Допущения в отношении оцениваемых прав

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

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

##### Допущения в отношении используемых методов расчета

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

### 6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

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

### 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 7.1. Сведения об объекте оценки

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

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

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

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

7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице:

Таблица 1

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

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



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

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

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

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

## 7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.

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

В результате осмотра выявлено следующее:

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

### Описание технического состояния основных элементов здания

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

### Шкала оценки физического состояния здания

Таблица 3

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Состояние отделки
«Евростандарт»	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	Евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	новая
Упрощенный «евростандарт»	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	новая или не требует ремонта
Отличное	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	новая или не требует ремонта
Нормальное (рабочее)	здание пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	не требует ремонта

Удовлетворительное	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая	требуется косметического ремонта
Неудовлетворительное	здание в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	требуется ремонт
Аварийное	здание не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	Требуется капитальный ремонт

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

Таблица 4

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

**Таким образом, на основании визуального осмотра, с использованием приведенной шкалы оценки физического состояния здания, таблиц физического износа конструкций и элементов зданий Правил оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р), техническое состояние оцениваемых объектов недвижимости можно охарактеризовать следующим образом:  
здания площадью 3886 кв.м. – хорошее  
здания площадью 259,7 кв.м. – удовлетворительное**

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

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

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

Схема расположения

Рис.1

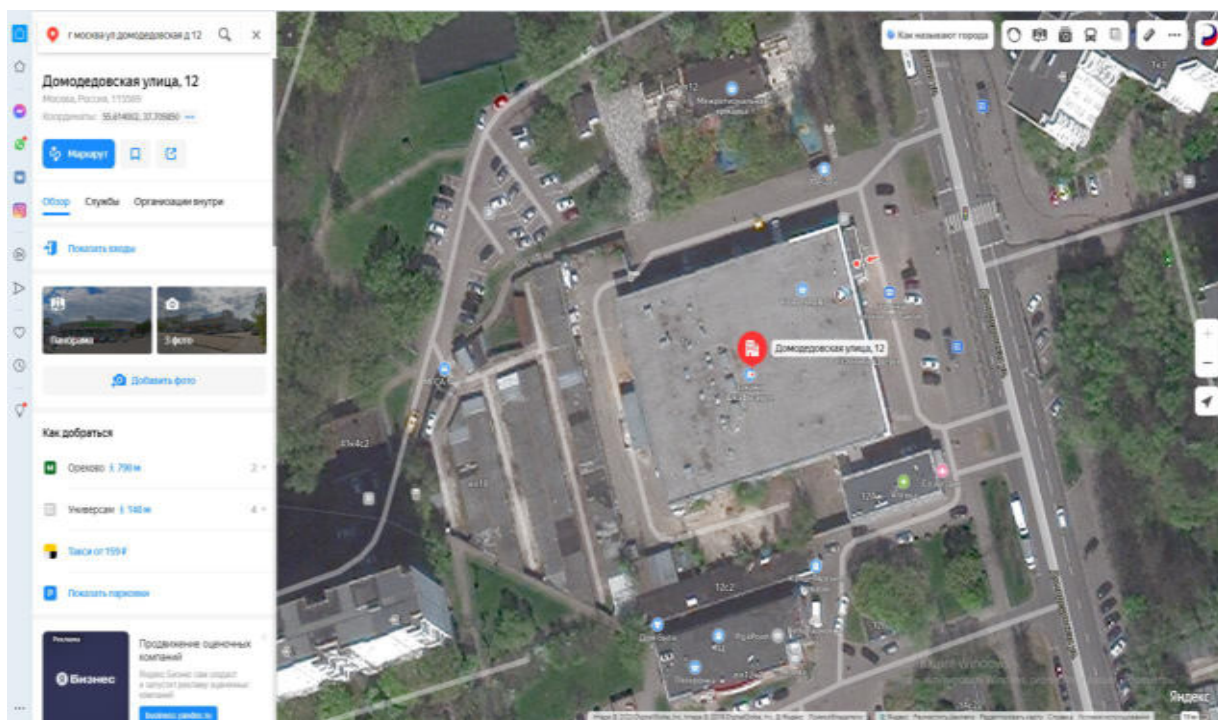
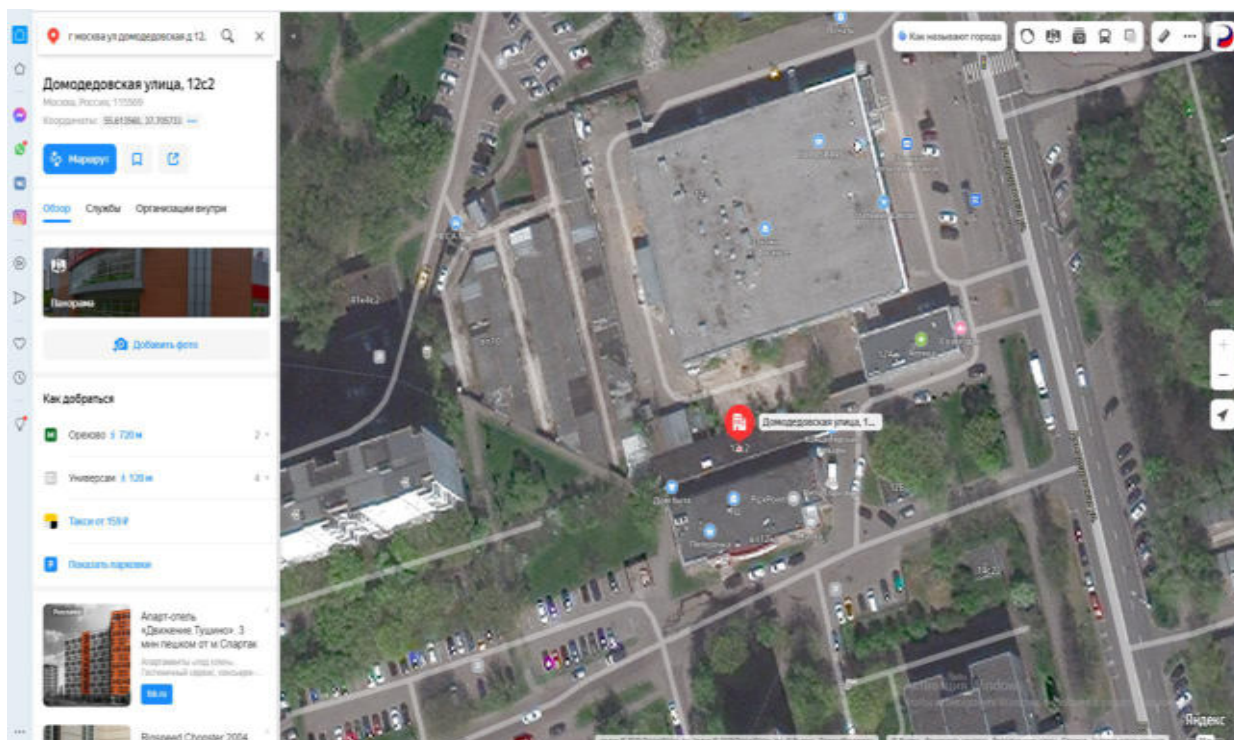


Рис. 2



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



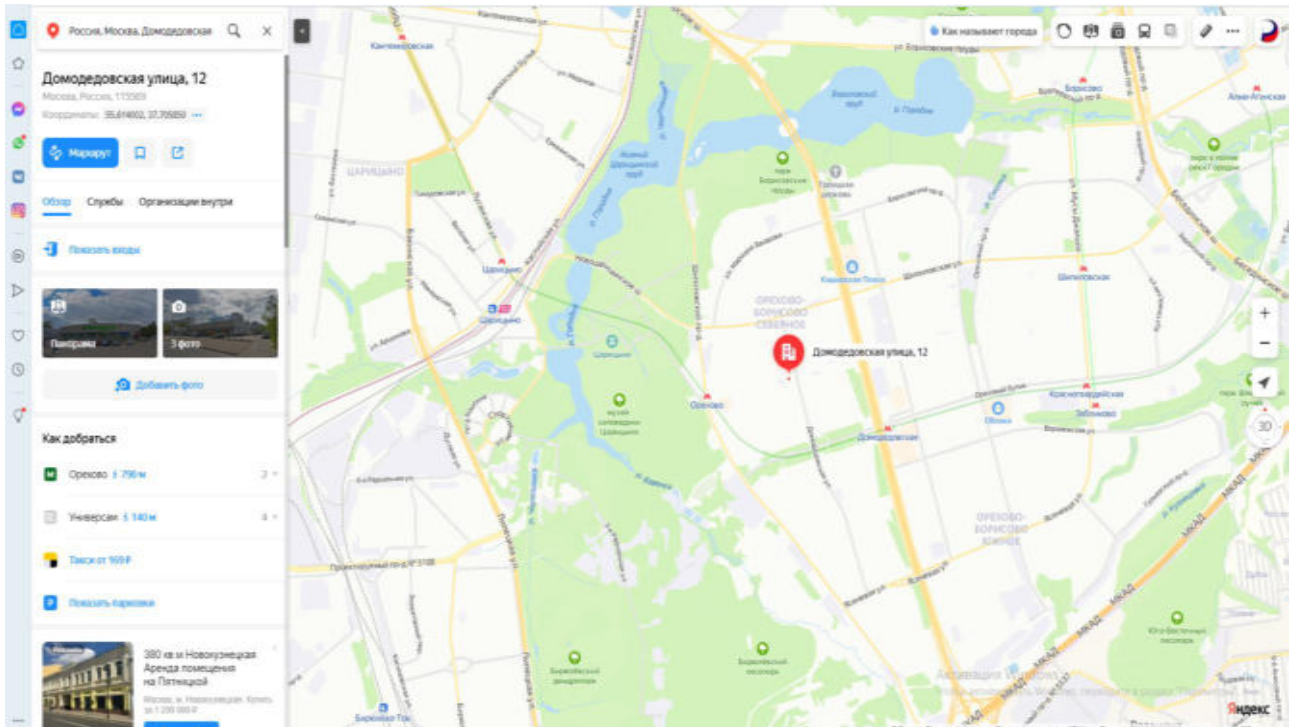
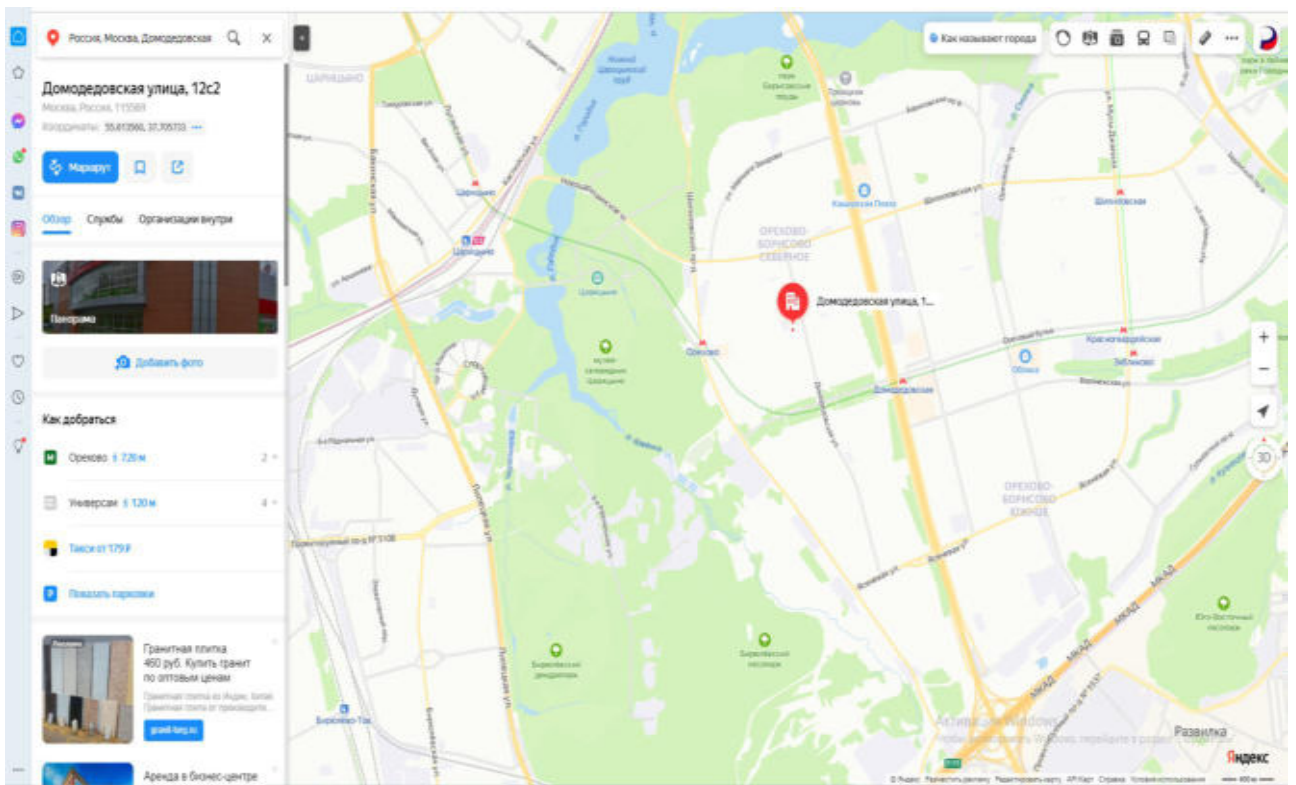


Рис. 4



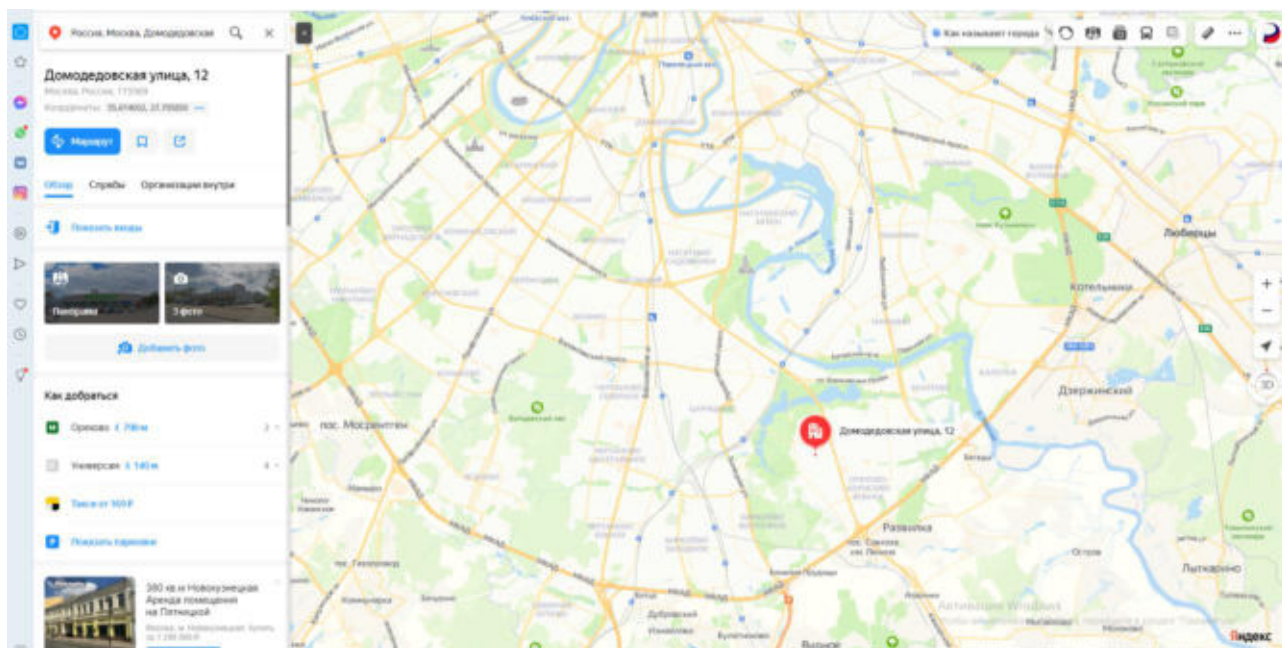
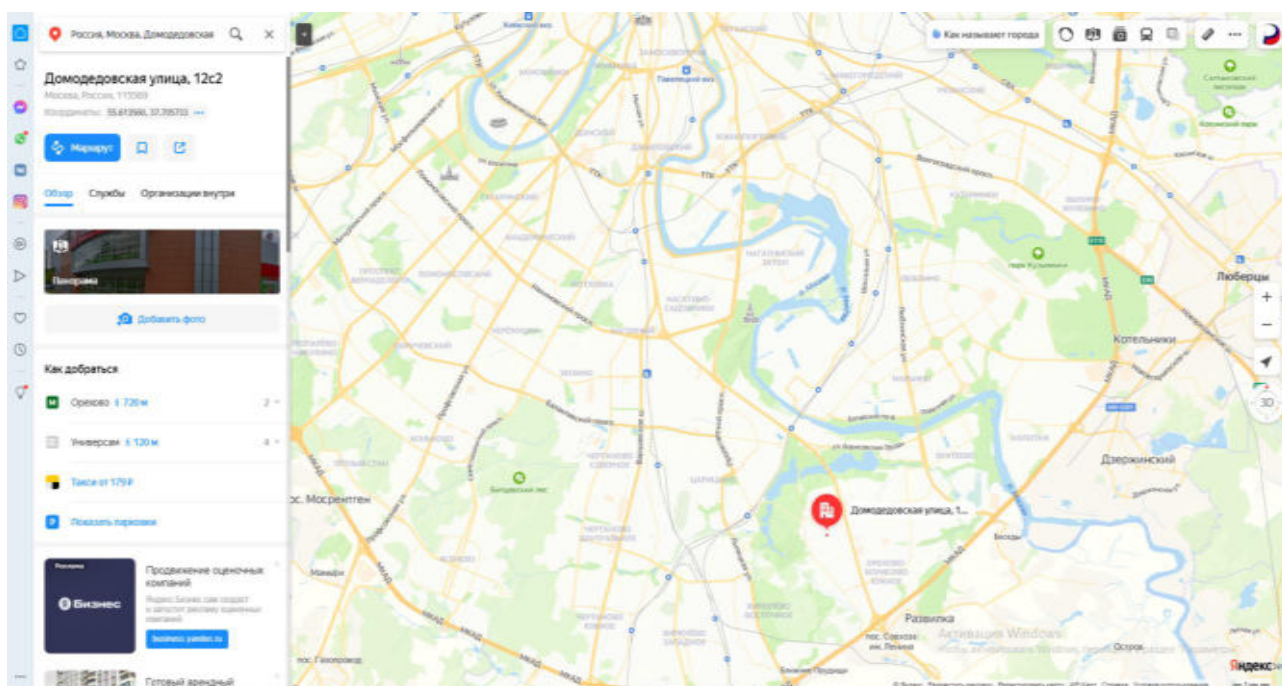


Рис. 6



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

По данным на 2010 год площадь территории района составляет 767,16 га. Население — 131 577 чел. (2021). Плотность населения — 16 721,9 чел./км<sup>2</sup>, площадь жилого фонда — 1939,6 тыс. м<sup>2</sup> (2010 год).

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

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

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

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

## **8. АНАЛИЗ РЫНКА**

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

#### **8.1.1. Основные показатели развития экономики<sup>2</sup>**

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП в годовом выражении замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее.

В ноябре рост промышленного производства в месячном выражении составил +1,6% м/м (+0,0% м/м SA). В годовом выражении третий месяц продолжается замедление спада до -1,8% г/г после -2,6% г/г.

По итогам 11 месяцев 2022 г. индекс промышленного производства показывает околонулевую динамику.

В обрабатывающих производствах в годовом выражении происходило постепенное замедление спада: -1,7% г/г после -2,4% г/г в октябре и -4,0% г/г в сентябре. В месячном выражении рост составил +2,0% м/м в ноябре, который сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA. За 11 месяцев 2022 г. выпуск обрабатывающих производств составил -0,8% г/г, благодаря высокому росту в начале года. Основной рост в ноябре происходил за счёт производства готовых металлических изделий и прочих транспортных средств и оборудования (+15,9% г/г и +16,5% г/г соответственно). По сравнению с октябрём эти отрасли также показывают значительный рост: +25,2% м/м и +18,0% м/м.

Помимо них, в годовом и в месячном выражении растёт выпуск электрооборудования: +1,7% г/г после +0,2% г/г в октябре (+2,5% м/м после -0,9% м/м). Производство компьютеров, электроники и оптики в ноябре по сравнению с октябрём +6,0% м/м. За 11 месяцев 2022 г. выпуск компьютеров также показал рост (+4,0% г/г).

Среди экспортно-ориентированных отраслей в ноябре улучшение месячной динамики отмечалось в химическом комплексе +1,3% м/м после +0,5% м/м в октябре. В годовом выражении темпы падения выпуска остались практически без изменений (-6,2% г/г). Металлургическое производство незначительно улучшило годовую динамику в ноябре -1,9% г/г после -2,4% г/г ранее. Производство кокса и нефтепродуктов незначительно сократило объём выпуска в ноябре, но в целом сохраняет околонулевую динамику (-1,0% г/г после +0,0% г/г в октябре).

В добывающей промышленности в ноябре по сравнению с октябрём наблюдается спад (-1,7% м/м после +3,2% м/м), что обусловлено сезонным фактором (+0,5% м/м SA). В годовом выражении отмечаем сокращение спада до -2,2% г/г после -2,7% г/г. Вместе с тем, за 11 месяцев 2022 г. добывающая промышленность показала рост +1,1% г/г.

Объём работ в строительстве в ноябре продолжил рост: +8,7% г/г после +9,6% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. +6,1% г/г).

<sup>2</sup> – Источник: источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022\\_12\\_28.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022_12_28.pdf)

В сельском хозяйстве рост замедлился до +1,6% г/г в ноябре после +4,2% г/г в октябре на фоне эффекта высокой базы 2021 г. из-за сдвига «вправо» уборочной кампании (за 11 месяцев 2022 г. рост составил +4,7% г/г).

В ноябре замедлилось снижение грузооборота транспорта (-5,7% г/г после -6,7% г/г в октябре, за 11 месяцев 2022 г. снижение на -2,4% г/г) на фоне улучшения динамики в трубопроводном транспорте (-9,6% г/г после -11,0% г/г в октябре) и в железнодорожном транспорте (-2,1% г/г после -3,4% г/г).

Потребительский спрос в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения был на -4,8% г/г ниже уровня прошлого года (-6,7% г/г месяцем ранее).

Основное улучшение – за счёт ускоренного роста оборота общественного питания: +15,2% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. Объём платных услуг населению в ноябре увеличился на +2,0% г/г после +1,5% г/г в октябре. Снижение оборота розничной торговли замедлилось до -7,9% г/г после -10,0% г/г в октябре.

Индекс потребительских цен в ноябре составил +0,4 м/м, в пересчёте на годовые темпы роста +4,5% (по состоянию на 26 декабря 2022 г. цены выросли на 12,01% к декабрю 2021 г.).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -0,8% к предыдущему месяцу (снижались цены в пищевой промышленности, химии, деревообработке, готовых металлических изделиях). В годовом выражении в ноябре индекс цен производителей на +0,6% г/г выше уровня прошлого года.

В целом по промышленности снижение цен производителей в ежемесячном выражении замедлилось до -0,4% м/м после -2,5% м/м в октябре. В годовом выражении снижение цен составило -1,9% г/г после роста на +0,8% г/г в октябре.

Ситуация на рынке труда в ноябре продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в ноябре снизился и достиг исторического минимума – 3,7% от рабочей силы (3,9% в октябре). В целом за 11 месяцев 2022 г. уровень безработицы составил 4,0%.

В октябре (по последним данным) рост заработных плат в номинальном выражении составил +13,1% г/г (+12,1% г/г в сентябре), в реальном выражении – впервые за шесть месяцев отмечается рост на +0,4% г/г после -1,4% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2022 г. номинальная заработная плата выросла на +12,7% г/г, реальная снизилась на -1,3% г/г.

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

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

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

Восстановление экономики в Москве в этом году полностью компенсировало понесенный от пандемии ущерб, заявил мэр Москвы Сергей Собянин, выступая с отчетом перед Мосгордумой.

<sup>3</sup> – Источник: <https://tass.ru/ekonomika/16016311>

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- ноябрь.22	ноябрь.22	октябрь.22	IIIкв.22	сентябрь.22	август.22	июль.22	IIкв.22	июнь.22	май.22	апрель.22	IIкв.22	март.22	февраль.22	январь.22	2021
<b>Экономическая активность</b>																
<b>ВВП</b>	-2,1 <sup>1</sup>	-4,0 <sup>1</sup>	-4,5 <sup>1</sup>	-3,7	-4,4 <sup>1</sup>	-2,8 <sup>1</sup>	-3,8 <sup>1</sup>	-4,1	-5,1 <sup>1</sup>	-3,9 <sup>1</sup>	-3,3 <sup>1</sup>	3,5	1,5 <sup>1</sup>	4,0 <sup>1</sup>	5,8 <sup>1</sup>	4,7
Сельское хозяйство	4,7	1,6	4,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство	6,1	8,7	9,6	6,7	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0
Розничная торговля	-6,2	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,2	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,4	2,0	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,4	-5,7	-6,7	-5,5	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,1	-1,8	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,1	-2,2	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	-0,8	-1,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	13,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
<b>Рынок труда и доходы населения</b>																
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3 <sup>2</sup>	-	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 <sup>2</sup>	-	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 <sup>2</sup>	-	-	-2,4	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 <sup>2</sup>	-	-	-3,4	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел.	-0,5	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел. (SA)	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,3
млн чел. (SA)	75,0	74,7	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	75,3	75,3
<b>Численность занятых и безработных</b>																
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел.	0,4	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел. (SA)	72,0	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	72,0	72,0	71,9	71,9	71,8	72,1	72,0	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел.	-19,1	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел. (SA)	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,3	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе SA	4,0	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	4,0	3,6	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,3	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России

<sup>2</sup> Данные за январь-сентябрь 2022 г.

<sup>3</sup> Данные за январь-октябрь 2022 г.

"Прошлый год был ожидаемо сложным, общие потери и дополнительные затраты составили около 800 миллиардов рублей, но уже в этом году восстановление экономики полностью компенсировало понесенный ущерб", - сказал Собянин.

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022 года составила 12635466 человек.

В пресс-службе мэра и правительства столицы сообщили, что среднегодовой рост ВРП Москвы составит 2,8-3,3%, а уровень безработицы будет оставаться на уровне в 0,4-0,5% МОСКВА, 11 октября. /ТАСС/. Правительство Москвы утвердило прогноз социально-экономического развития на 2023-2025 годы. Согласно документу, среднегодовой рост ВРП Москвы составит 2,8-3,3%, а уровень безработицы будет оставаться на уровне в 0,4-0,5%, сообщили ТАСС во вторник в пресс-службе мэра и правительства столицы.

"К началу 2022 года экономика Москвы успешно преодолела последствия кризиса, спровоцированного пандемией COVID-19. Рост объемов ВРП, промышленного производства и инвестиций позволил полностью компенсировать спад 2020 года и даже превзойти уровень "доковидного" 2019 года. <...> Ожидается, что среднегодовой рост ВРП в 2023-2025 годах составит 2,8-3,3%", - сообщили в пресс-службе.

Там добавили, что благодаря сохранению высокой деловой активности уровень официально зарегистрированной безработицы будет оставаться на естественном для Москвы уровне -

0,4-0,5%. "После ускорения инфляции в 2022 году до 12,1% темпы роста цен постепенно снизятся до 5,5% в 2023 году и до 3,8% - к 2025 году", - прогнозируют в мэрии.

Кроме того, в 2023-2025 годах рост инвестиций прогнозируется на уровне 7,2-7,9% в год. Восстановление инвестиционной активности ожидается за счет смягчения денежно-кредитной политики и повышения доступности заемных средств, трансформации внешнеэкономической деятельности, транспортно-логистических цепочек, технического и инвестиционного сотрудничества. В отраслевой структуре инвестиций наибольший объем средств будет направлен на развитие транспорта, жилищного и социально-культурного строительства, IT и связи, обрабатывающей промышленности, научной и технической деятельности.

"По итогам 2021 года наблюдался значительный рост объема производства обрабатывающих отраслей - 37,3%. Накопленный импульс "новой индустриализации" обеспечит увеличение выпуска и в 2022 году - на 6,1%. А в 2023-2025 годах рост производства обрабатывающих отраслей прогнозируется на уровне 7,1-9,1% ежегодно", - сказали в пресс-службе.

Факторами роста промышленного производства должны стать процессы восстановления потребительского спроса, импортозамещения, переориентации экспорта на новые рынки, а также роста государственного заказа. Серьезными драйверами развития экономики традиционно будут оставаться розничная торговля и сфера платных услуг. Рост в этих отраслях в 2023-2025 годах оценивается на уровне 2,0-3,7% и 1,3-3,5% соответственно, ключевыми факторами для этого будут снижение инфляции, повышение реальной заработной платы и рост потребительского кредитования.

"Начиная с марта 2022 года экономика Москвы столкнулась с беспрецедентным изменением внешних условий функционирования, включая постоянное санкционное давление, разрыв сложившихся торговых и кооперационных цепочек и ужесточение денежно-кредитной политики. В этих условиях правительством Москвы совместно с федеральными органами власти были оперативно приняты решения, направленные на обеспечение устойчивости и адаптацию экономики к изменившимся условиям функционирования, а также поддержку граждан", - пояснили в пресс-службе.

Там уточнили, что в пакет антикризисных мер правительства Москвы вошли льготные кредиты, отсрочки по аренде, гранты, субсидии и многое другое на общую сумму свыше 100 млрд рублей.

"В результате уже в конце II - начале III квартала 2022 года начала формироваться тенденция к стабилизации ситуации и возврату на траекторию экономического роста. <...> По итогам 2022 года объем инвестиций в основной капитал достигнет 5,3 трлн рублей", - ожидают в мэрии, отмечая, что в городе сохраняется высокая инвестиционная активность, несмотря на неблагоприятные условия.

Прогноз социально-экономического развития на 2023-2025 годы содержит анализ основных факторов, оказывающих влияние на социально-экономическое развитие Москвы, и оценку динамики основных показателей развития экономики и социальной сферы. Основой устойчивости городской экономики в мэрии называют обрабатывающую промышленность и сектор услуг, включая малый и средний бизнес.

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

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

Цифры и тренды.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России в первой половине года составил 128 млрд рублей, что уже превышает показатели аналогичного периода 2021 года. Сумма сделок только за апрель-май приблизилась к цифре в 26 млрд рублей.

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

Лидируют площадки под девелопмент — на их долю приходится почти 60%. Далее следует торговые площади — 15% и офисы — 13%.

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

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

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

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

Снижение ключевой ставки: осторожный плюс.

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

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

На чем сосредоточится интерес инвесторов?

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

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

Такая же участь может ожидать часть ТЦ. Пока же в случае неблагоприятного сценария вакантность торговых площадей в столице к концу 2022 вырастет до 13–20%. Активность участников сегмента упала вдвое, но спрос еще сохраняется: сделки заключают операторы услуг, развлекательные пространства, российские дизайнерские бренды, различные сервисы,

общепит, спортивные операторы и магазины-лоукостеры. Быстрее всего находят новых арендаторов помещения в привлекательных локациях.

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

«Золотые» локации: куда лучше вкладываться?

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

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

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

На рынок недвижимости влияют разнонаправленные тенденции. Уход арендаторов негативно сказался на сегменте ТЦ, а инвесторы тем временем проявляют повышенный интерес к стрит-ритейлу. Разбираемся с экспертом — какие помещения стоит покупать в ближайшее время и какой доходности ждать от аренды.

Рынок коммерческой недвижимости можно условно подразделить на три сегмента: офисы, торговые центры и стрит-ритейл. Сейчас от ухода арендаторов больше всех страдают ТЦ. Прежде инвестиции в них были очень ликвидными: купил, сдал, получаешь определённую доходность, а потом прибыль. Окупил — перепродал. Сейчас же многие избавляются от таких объектов и ориентируются на помещения поменьше.

За первый квартал 2022 года в Москве открыли всего один новый торговый центр — Discovery площадью 17,5 тысячи квадратных метров. По сравнению с тем же периодом прошлого года объём нового предложения упал на 58%, следует из аналитики агентства Knight Frank. В целом в 2022 году откроется вдвое меньше торговых центров, чем было запланировано, — запуск половины объектов уже перенесли.

При этом доля вакантных помещений до конца года будет расти из-за закрытия ряда иностранных магазинов, ожидают эксперты. Чтобы привлечь арендаторов, владельцам придётся сдавать площади на более выгодных условиях.

В сегменте офисного рынка эксперты Knight Frank также ожидают сокращения ввода, которое сдержит рост доли вакантных площадей. Конкретную динамику эксперты предсказывать не берутся — она будет понятна после II и III квартала. Однако уже ясно, что период восстановления будет более затяжным, чем после пандемии, — тогда он составил менее года.

С другой стороны, в этом году, как и в прошлом, сохранится высокий спрос на офисы со стороны компаний ТМТ-сектора (технологии, медиа, коммуникации), считают эксперты. Компании с госучастием тоже могут проявить интерес к офисам, что станет значимым фактором поддержки. Кроме того, на место западных компаний, покинувших московские офисы, могут прийти азиатские.

За I квартал 2022 года арендодатели даже повысили свои запросы по ставкам аренды в классе А: с учётом роста на 1,2% показатель составил 26 149 рублей за квадратный метр в год. В классе В, наоборот, показатель снизился на 1,5% — до 17 286 рублей.

<sup>5</sup> – Использованы данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://sberbusiness.live/publications/vse-v-strit-reiteil-cto-budet-s-rynkom-kommercheskoi-vedvizhimosti-vo-vtoroi-polovine-2022-goda-1>, <https://rentnow.ru/download.php?fid=2105>, [https://lifedeluxe.ru/news/kratkie\\_itogi\\_iii\\_kvartala\\_2022\\_goda\\_i\\_osnovnye\\_tendencii\\_rynka\\_ofisnoy\\_nedvizhimosti](https://lifedeluxe.ru/news/kratkie_itogi_iii_kvartala_2022_goda_i_osnovnye_tendencii_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti)



### **Что будет со стрит-ритейлом.**

В середине марта 2022 года в сегменте стрит-ритейла начался ажиотаж, говорит Ирина Козина из Knight Frank. Причина в том, что у инвесторов осталось не так много вариантов, куда вложить деньги. При этом продавцы поднимали цены: одни на 5–10%, другие более кардинально. Однако хорошо продавались только объекты с небольшой наценкой, отмечает эксперт. Например, вместо 50 млн рублей помещение уходило за 52–53 млн.

Спрос постепенно пришёл к норме, но доля вакантных объектов в районах пешеходных улиц, знаковых и туристических «насиженных» мест не растёт: жители крупных городов создают достаточно трафика даже в отсутствие иностранных туристов. В ближайшие месяцы здесь ничего не изменится, ожидает Ирина.

Принцип выбора помещения под сдачу в аренду тоже не меняется: в приоритете у покупателей самые проходные места. Доходность у помещения на 15 квадратов возле метро с вытяжкой, где можно торговать шаурмой, и помещения под магазин площадью 100 квадратов во дворе, может быть одинаковая.

### **На какую доходность и окупаемость можно рассчитывать**

Доходность за последние годы снизилась, признаёт Ирина Козина. Рассчитывать на её рост в ближайшее время не стоит, поскольку арендаторы не стали зарабатывать больше даже в условиях повышения цен на товары и услуги. Кроме того, в столице доходность инвестиций в коммерческую недвижимость ниже, чем в регионах.

«В целом доходность падает: если 3 года назад владельцы помещений в Москве рассчитывали на 10–12% годовых, то сейчас консервативные инвесторы готовы получать 7–8% в топовых локациях. Думаю, что ещё больше инвесторов привыкнут к этому уровню. В регионах до сих пор можно купить доступный стрит-ритейл и получить более высокую доходность, но вопрос, на какое время», — говорит эксперт.

Ставки в этом году вырастут больше, чем в прошлом, ожидает Ирина: они часто привязаны к индексу потребительских цен. «Собственники планируют повышение не менее чем на 7%, некоторые — на 10%», — говорит она.

Скачкообразного роста стоимости помещений, как это произошло с автомобилями, эксперт не ожидает. Исторически с коммерческой недвижимостью такого никогда и не было, добавляет она. Скидок при покупке также ожидать не стоит: даже собственники, которые уехали за границу, не хотят продавать помещения дешевле, чем по рынку.

Собственники московских ТЦ «держат курс» на ротацию арендаторов.

Деление помещений на более мелкие, ориентация на локальных игроков и рост доли свободных площадей.

- По состоянию на конец третьего квартала, доля ритейлеров, которые объявили о прекращении деятельности или реструктуризации бизнеса составляет 31% и 27%, соответственно. Чувствительным для арендодателей стало заявление группы брендов H&M о намерении покинуть российский рынок. Стороны сейчас находятся в процессе переговоров и обсуждения условий расторжения договоров аренды. Владельцы ТЦ рассчитывают на получение компенсаций в судебном порядке.
- В качестве альтернативы ушедшим или приостановившим работу брендам, главным образом, выступают российские марки (Melon Fashion Group, LIME, NOUN и др.), универмаги российских дизайнеров, а также уже представленные на рынке иностранные магазины, помещение для которых было выделено путем «нарезки» площадей более крупных ритейлеров.
- Уход ИКЕА из России, а также программа оптимизации торговых точек группами Inditex и H&M сказались на доле свободных площадей в торговых центрах в текущем квартале (рост до 11,3%). До конца года уровень вакансии может вырасти до 15-20%.
- Строительство новых торговых центров, главным образом, отложено на более поздние периоды (2023-2024 годы). В третьем квартале объем торговых площадей Москвы остался неизменным – лишь один районный ТЦ «Место встречи Орион» введен в эксплуатацию, но пока закрыт для посещения.

Уровень свободных площадей в ключевых<sup>1</sup> и топовых<sup>2</sup> ТЦ Москвы

<sup>1</sup> Объекты с GLA более 30 тыс. кв. м, характеризующиеся индексом посещаемости более 1 000 чел / 1 000 кв. м и повышенным спросом со стороны международных ретейлеров

<sup>2</sup> Коммерчески успешные торговые центры, характеризующиеся GLA более 30 тыс. кв. м, высокими ставками аренды, а также высокими показателями посещаемости.

В III квартале 2022 г. было введено в эксплуатацию 2 офисных здания класса А арендопригодной площадью 44 тыс. м<sup>2</sup>, предназначенных для аренды – **Avior Tower** в Пулково и **Ferrum** (2 оч.) в бизнес парке «Полюстрово». За январь-сентябрь 2022 г. было введено 54,6 тыс. м<sup>2</sup>, что на 58% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Девелоперы переносят сроки ввода строящихся проектов ввиду неопределенности на рынке, в некоторых случаях меняют функциональное назначение проектов. До конца текущего года ожидается выход сравнительно небольшого объема новых площадей (68,8 тыс. м<sup>2</sup>), ориентированных на спекулятивный рынок аренды. В случае завершения строительства всех заявленных объектов годовой ввод будет минимальным за последние 10 лет (около 123 тыс. м<sup>2</sup>), что сдержит рост вакантности.

Доля свободных площадей за квартал увеличилась на 1,2 п. п. и достигла 9,5% в среднем по рынку. В зданиях класса А вакантно 11% (+4,1 п. п.), класса В – 8,8% (-0,2 п. п.). Международные компании постепенно выходят из действующих договоров аренды, продают офисы, переезжают в офисы меньшей площади. С конца лета на офисном рынке наблюдается активизация спроса, растет количество сделок, но большая часть из них связана с переездом из одного здания в другое того же класса с целью улучшения качества офиса или местоположения. Среди сфер бизнеса наиболее активными с начала года были компании нефтегазовой и строительной отраслей, российские IT-компании. Объем арендованных площадей за три квартала 2022 г. составил 81,6 тыс. м<sup>2</sup>, что уже на 23% больше, чем за весь 2020 г. До конца года ожидается сдержанная активность арендаторов, многие из которых взяли паузу в формировании своей офисной стратегии в связи с геополитической неопределенностью. Несмотря на рост вакантности, арендные ставки не снижаются. Запрашиваемые ставки на офисные помещения класса В стабильны и в среднем составляют 1 534 руб./м<sup>2</sup>/мес., включая НДС.

## **9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **10.1. Методология оценки**

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

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

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

В соответствии с Дополнительным соглашением № 6 от 26 января 2023 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Короткова Игоря Александровича и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, вид определяемой стоимости – справедливая (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.).

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

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

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

#### **10.3.1. Юридическая подоснова оценки**

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

#### **10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности**

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

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

### 10.3.3 Описание качества передаваемых прав

#### Обременения оцениваемых прав

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

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

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

В отношении объекта оценки - нежилого здания площадью 259,7 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2 (кадастровый номер 77:05:0011002:1119) установлено ограничение прав и обременение: доверительное управление.

### 10.4 Описание процесса оценки

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

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

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

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

представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

#### **10.4.1. Затратный подход**

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

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

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

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

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

### **10.5. Рыночный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночный подход к оценке справедливой стоимости включает следующие этапы:

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

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

Общепринятыми элементами сравнения являются:

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

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

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

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



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

Краткая характеристика наблюдаемых исходных данных представлена в следующей таблице\*.

Таблица 7

Параметры для оценки	Оцениваемый объект	Наблюдаемые исходные данные № 1	Наблюдаемые исходные данные № 2	Наблюдаемые исходные данные № 3	Наблюдаемые исходные данные № 4	Наблюдаемые исходные данные № 5
1	2	3	4	5	6	7
<i>Характеристики объекта оценки и аналогов</i>						
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объекта	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
Год постройки	1974. Ремонт производился	2007.	1980. Ремонт производился	Нет данных	1996. Ремонт производился	1962. Ремонт производился
Местоположение	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12	г. Москва, Ленинский проспект, д. 133	г. Москва, ул. Каховка, д. 27	г. Москва, ул. Нагорная, д. 29, к. 4, с. 1	г. Москва, ул. Люблинская, д. 92, к. 2	г. Москва, Волгоградский проспект, д. 132
Особенности местоположение	Ст. метро «Орехово» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка «Универсам» в 50 м. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Тропарево» - приблизительно 200 м. (3 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи крупной магистрали.	Ст. метро «Зюзино» - приблизительно 100 м. (1 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Первая линия второстепенной дороги.	Ст. метро «Нагорная» - приблизительно 500 м (7 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Братиславская» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи крупной магистрали.	Ст. метро «Кузьминки» - приблизительно 1,1 км. (14 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи крупной магистрали.
Состояние подъездных путей	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Уровень развития инфраструктуры района	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Этажность	2хэтажное	2хэтажное с подвалом	3хэтажное с подвалом	3хэтажное	3хэтажное	2хэтажное с подвалом

Наличие коммуникаций	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение
Класс отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь	3886	997	13 741	530	3 020	914
<b>Условия финансирования</b>						
Форма оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Вид оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	Аренда, доверительное управление	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Цена, руб.		250 000 000	2 700 000 000	130 000 000	485 000 000	199 000 000

<i>Условия сделки</i>						
Вид цены (сделка/ предложение)		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Дата действия цены		Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	с НДС	с НДС	без НДС	без НДС
Источник:		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/282773579/">https://www.cian.ru/sale/commercial/282773579/</a> тел. +79645178212	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/282464144/">https://www.cian.ru/sale/commercial/282464144/</a> тел. 89096938025	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278046958/">https://www.cian.ru/sale/commercial/278046958/</a> тел. +79852148083	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/265774250/">https://www.cian.ru/sale/commercial/265774250/</a> тел. +79651467471	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/270433852/">https://www.cian.ru/sale/commercial/270433852/</a> тел. +79651162589

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

Краткая характеристика наблюдаемых исходных данных представлена в следующей таблице\*.

Таблица 8

Параметры для оценки	Оцениваемый объект	Наблюдаемые исходные данные № 1	Наблюдаемые исходные данные № 2	Наблюдаемые исходные данные № 3	Наблюдаемые исходные данные № 4	Наблюдаемые исходные данные № 5
1	2	3	4	5	6	7
<i>Характеристики объекта оценки и аналогов</i>						
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объекта	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание коммерческого назначения	Нежилое здание торгового назначения
Год постройки	1975. Ремонт производился	1975. Ремонт производился	1949. Ремонт производился.	1974. Ремонт производился	1962. Ремонт производился	1971. Ремонт производился
Местоположение	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 44Б, с. 2	г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 37, с. 2.	г. Москва, ул. Криворожская, д. 23, к 3	г. Москва, 4-й Рощинский проезд, д. 15	г. Москва, ул. Нагорная, д. 29, к.4, с. 1
Особенности местоположение	Ст. метро «Орехово» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Здание расположено на второй линии домов, за нежилым зданием торгового назначения	Ст. метро «Улица Академика Янгеля» - приблизительно 350 м. (5 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Здание расположено на второй линии домов, за нежилым зданием торгового назначения	Ст. метро «Академическая» - приблизительно 1,1 км (14 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной второстепенной автодороги.	Ст. метро «Нагорная» - приблизительно 600 м (8 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Тульская» - приблизительно 1 км (12 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Нагорная» - приблизительно 500 м. (7 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.
Состояние подъездных путей	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Уровень развития инфраструктуры района	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Этажность	1этажное	1этажное	2хэтажное	2хэтажное с подвалом	2хэтажное	2хэтажное

Наличие коммуникаций	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение
Класс отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Удовлетворительное	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)	Отличное	Хорошее	Хорошее
Общая площадь	259,7	326	453	1 212	1 200	530
<b>Условия финансирования</b>						
Форма оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Вид оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	доверительное управление	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Цена, руб.		55 000 000	89 000 000	240 000 000	220 000 000	130 000 000

<i>Условия сделки</i>						
Вид цены (сделка/ предложение)		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Дата действия цены		Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	с НДС	с НДС	без НДС	с НДС
Источник:		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/282972308/">https://www.cian.ru/sale/commercial/282972308/</a> тел. +79161961245	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276849436/">https://www.cian.ru/sale/commercial/276849436/</a> тел. 89153411837	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/277228774/">https://www.cian.ru/sale/commercial/277228774/</a> тел. 89167978276	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283014567/">https://www.cian.ru/sale/commercial/283014567/</a> тел. 89096938025	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278046958/">https://www.cian.ru/sale/commercial/278046958/</a> / тел. 89852148083

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Обоснование корректировок

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

2. Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон, с разной удаленностью от станций метро, остановок общественного транспорта, имеющих близость или удаленность от крупных автомагистралей или других объектов, снижающих или увеличивающих коммерческую привлекательность сопоставимых объектов. Поправка принята на основании информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 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](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 поправки принят на основе данных Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 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](https://cepes-invest.com/handbook/comev22/location_for_Moscow_2022)).

Таблица 9

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

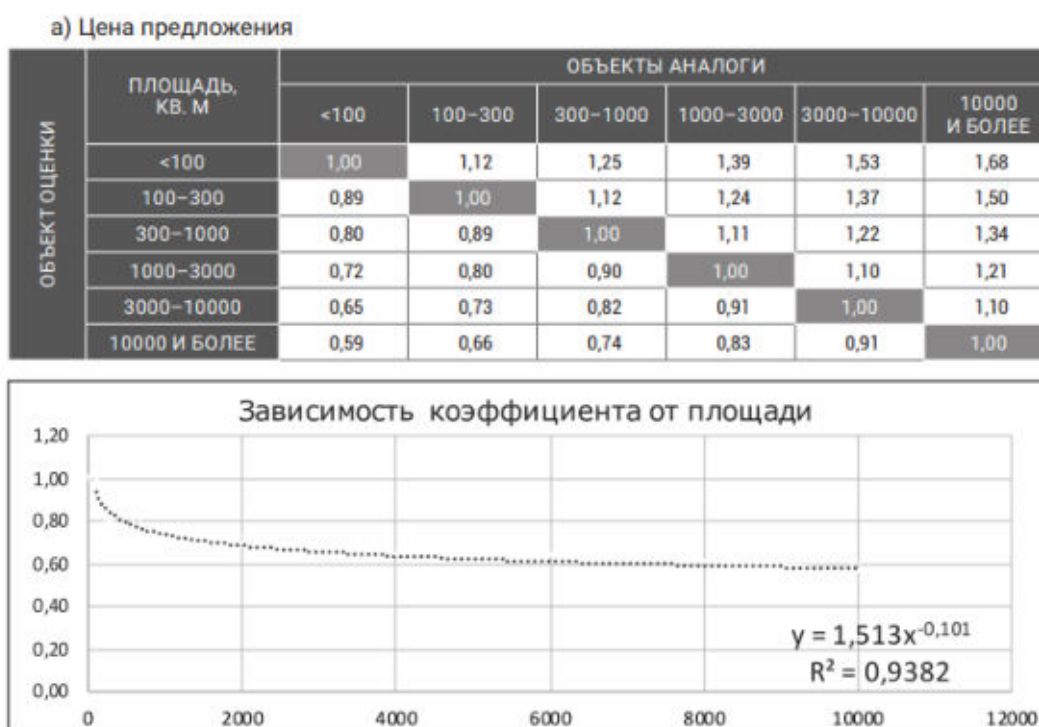
4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как на дату оценки информация по исходным данным актуальна, поправка не применялась.

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

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

При расчете корректировки использовались данные справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>).

Таблица 10



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

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

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

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

Поправка не применялась.

10. Поправка на уровень отделки. Применяется к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся уровнем и классом качества выполненной отделки помещений. Поправка рассчитывается исходя из среднерыночных цен на проведение отделочных работ и класса ремонта. Поправка на класс качества принята по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. (<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/quality-class-adjustment-2021>)

Таблица 12

Индексы класса качества для торговых зданий и помещений

Класс качества	Индекс класса торговых зданий и помещений	
	Нижнее значение	Верхнее значение
A	1,10	1,20
B+	0,95	1,00
B	0,80	0,90
B-	0,70	0,75
C	0,60	0,70

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

## Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

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

Таблица 14

## Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-7140	-12840	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	-1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	-5700	-9150	-16100
Хорошее	11800	12840	6740	5700	0	-3450	-10400
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15250	16290	10190	9150	3450	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0

Поправка не применялась.

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

12. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. Поправка принята по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>).

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

13. Поправка на красные линии для коммерческой недвижимости. Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от внутриквартального расположения (на первой линии застройки улицы или имеет иное расположение). Для некоторых типов недвижимости данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как для других типов недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость. Поправка принята по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>).

Таблица 16

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

Таблица корректировок

Таблица 17

Расчет здания площадью 3886 кв.м.

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные № 1	Наблюдаемые исходные данные № 2	Наблюдаемые исходные данные № 3	Наблюдаемые исходные данные № 4	Наблюдаемые исходные данные № 5
Стоимость объекта, руб	250 000 000	2 700 000 000	130 000 000	485 000 000	199 000 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	250 000 000	2 250 000 000	108 333 333	485 000 000	199 000 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	250 752	163 744	204 403	160 596	217 724
Поправка на уторгование	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	225 677	147 370	183 963	144 536	195 952
Поправка на местоположение	0,864	0,872	0,868	1,100	1,000
Скорректированная цена	194 985	128 507	159 680	158 990	195 952
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	194 985	128 507	159 680	158 990	195 952
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	194 985	128 507	159 680	158 990	195 952
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	194 985	128 507	159 680	158 990	195 952
Поправка на удаленность станции метро	0,900	0,900	0,947	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	175 487	115 656	151 217	158 990	195 952
Поправка на техническое состояние	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	175 487	115 656	151 217	158 990	195 952
Поправка на расположение помещения в здании	1,050	1,050	1,000	1,000	1,050
Скорректированная стоимость	184 261	121 439	151 217	158 990	205 750
Поправка на класс качества/уровень отделки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Скорректированная цена	184 261	121 439	151 217	158 990	205 750
Поправка на красные линии	0,893	0,971	1,000	0,893	0,893
Скорректированная цена	164 545	117 917	151 217	141 978	183 735
Поправка на масштаб	0,820	1,100	0,820	1,000	0,820
Скорректированная цена	134 927	129 709	123 998	141 978	150 663
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	134 927	129 709	123 998	141 978	150 663
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	134 927	129 709	123 998	141 978	150 663
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	134 927	129 709	123 998	141 978	150 663
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	136 255				
Стоимость объекта общей площадью 3886 кв.м.	529 486 930				

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

***529 486 930 рублей***

***(Пятьсот двадцать девять миллионов четыреста восемьдесят шесть тысяч девятьсот тридцать рублей)***

Таблица корректировок

Таблица 18

Расчет здания площадью 259,7 кв.м.

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные № 1	Наблюдаемые исходные данные № 2	Наблюдаемые исходные данные № 3	Наблюдаемые исходные данные № 4	Наблюдаемые исходные данные № 5
Стоимость объекта, руб	55 000 000	89 000 000	240 000 000	220 000 000	130 000 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	55 000 000	74 166 667	200 000 000	220 000 000	108 333 333
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	168 712	163 723	165 017	183 333	204 403
Поправка на уторгование	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	151 841	147 351	148 515	165 000	183 963
Поправка на местоположение	1,000	0,833	0,833	0,833	0,868
Скорректированная цена	151 841	122 743	123 713	137 445	159 680
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	151 841	122 743	123 713	137 445	159 680
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	151 841	122 743	123 713	137 445	159 680
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	151 841	122 743	123 713	137 445	159 680
Поправка на удаленность станции метро	0,947	1,000	1,000	1,000	0,947
Скорректированная стоимость	143 793	122 743	123 713	137 445	151 217
Поправка на этажность	1,000	1,000	1,050	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	143 793	122 743	129 899	137 445	151 217
Поправка на красные линии	1,000	0,971	0,971	0,971	0,971
Скорректированная стоимость	143 793	119 183	126 132	133 459	146 832
Поправка на класс качества/уровень отделки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	143 793	119 183	126 132	133 459	146 832



Поправка на техническое состояние	0,900	0,900	0,700	0,800	0,800
Скорректированная цена	129 414	107 265	88 292	106 767	117 466
Поправка на масштаб	1,000	1,120	1,240	1,240	1,120
Скорректированная цена	129 414	120 137	109 482	132 391	131 562
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	129 414	120 137	109 482	132 391	131 562
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	129 414	120 137	109 482	132 391	131 562
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	129 414	120 137	109 482	132 391	131 562
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	124 597				
Стоимость объекта общей площадью 259,7 кв.м.	32 357 841				

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

**32 357 841 рубль**

**(Тридцать два миллиона триста пятьдесят семь тысяч восемьсот сорок один рубль)**

## 10.6. Доходный подход.

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

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

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

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

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации производится по формуле:

$$Ст. = Чод / Кк, \quad (2)$$

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

Кк – коэффициент капитализации.

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

## Анализ доходов и расходов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 19

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

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

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

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

Величина коэффициента капитализации определена по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций»  
Онлайн-сервис АФОС Справочник: оценка и экспертиза,  
Справочник типовых рыночных корректировок  
для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 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 - для коммерческой недвижимости, и составляет 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 20

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 торгового назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение торгового назначения
Памятник архитектуры	-	-	-	-	-	-
Год постройки	1974. Ремонт производился.	2007. Ремонт производился.	2014. Ремонт производился	2007. Ремонт производился	1994. Ремонт производился	1972. Ремонт производился
Общая площадь, м <sup>2</sup>	3886	428	220	208	285	300
Этажность	2хэтажное (1,2 этажи)	Помещение на втором этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания
Местоположение	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12	г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 104	г. Москва, Перервинский бульвар, д. 4, к. 1	г. Москва, Варшавское шоссе, д. 94	г. Москва, ул. Днепропетровская, д. 14Б	г. Москва, ул. Чертановская, д. 47, к 1
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Орехово» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Беляево» - приблизительно 300 м. (4 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи крупной магистрали.	Ст. метро «Братиславская» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Чертановская» - приблизительно 1,3 км. (15 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи крупной магистрали.	Ст. метро «Пражская» - приблизительно 1,8 км. (20 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной магистрали.	Ст. метро «Пражская» - приблизительно 1,3 м. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи второстепенной дороги.
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Кирпичные	Монолитные	Монолитные	Кирпичные	Кирпичные	Панельные

Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (холл./гор.) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От Магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется
Состояние объекта	Хорошее	Нормальное (рабочее)	Хорошее	Хорошее	Нормальное (рабочее)	Хорошее
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		1 000 000	440 000	500 000	570 000	800 000
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	с НДС	без НДС	без НДС	без НДС
Коммунальные и эксплуатационные расходы		Не включены	Не включены	Включены	Включены	Включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года
Источник получения информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282491202/">https://www.cian.ru/rent/commercial/282491202/</a> +79166030204	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/277315130/">https://www.cian.ru/rent/commercial/277315130/</a> +79660274094	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274261187/">https://www.cian.ru/rent/commercial/274261187/</a> +79660611907	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282826895/">https://www.cian.ru/rent/commercial/282826895/</a> +79652534009	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/280166082/">https://www.cian.ru/rent/commercial/280166082/</a> +79660619492

Основные сопоставимые характеристики оцениваемого объекта и исходных данных\*

Таблица 21

Характеристики	Объект оценки	Исходные данные № 3	Исходные данные № 4	Исходные данные № 5	Исходные данные № 4	Исходные данные № 5
Функциональное назначение	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Тип объекта	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения
Памятник архитектуры	-	-	-	-	-	-
Год постройки	1975. Ремонт производился.	2007. Ремонт производился	1994. Ремонт производился	1972. Ремонт производился	1967. Ремонт производился.	1976. Ремонт производился.
Общая площадь, м <sup>2</sup>	259,7	208	285	300	40	1 670
Этажность	1-этажное	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на третьем этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания
Местоположение	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2	г. Москва, Варшавское шоссе, д. 94	г. Москва, ул. Днепропетровская, д. 14Б	г. Москва, ул. Чертановская, д. 47, к 1	г. Москва, Пролетарский просп., д. 20, к1	г. Москва, ул. Краснодарская, д. 57, к. 1
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Орехово» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Здание расположено на второй линии домов, за нежилым зданием торгового назначения	Ст. метро «Чертановская» - приблизительно 1,3 км. (15 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи крупной магистрали.	Ст. метро «Пражская» - приблизительно 1,8 км. (20 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной магистрали.	Ст. метро «Пражская» - приблизительно 1,3 м. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи второстепенной дороги.	Ст. метро «Царицыно» - приблизительно 100 м. (1 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи второстепенной дороги..	Ст. метро «Люблино» - приблизительно 200 м (2 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи второстепенной дороги..
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Панельные	Панельные	Панельные



Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (холл./гор.) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется - - имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется
Состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Нормальное (рабочее)	Хорошее	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		500 000	570 000	800 000	100 000	4 258 500
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	без НДС	без НДС	с НДС	без НДС
Коммунальные и эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Не включены	Включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года	Февраль 2023 года
Источник получения информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274261187/">https://www.cian.ru/rent/commercial/274261187/</a> +79660611907	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282826895/">https://www.cian.ru/rent/commercial/282826895/</a> +79652534009	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/280166082/">https://www.cian.ru/rent/commercial/280166082/</a> +79660619492	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/269626019/">https://www.cian.ru/rent/commercial/269626019/</a> +79636887847	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/281152750/">https://www.cian.ru/rent/commercial/281152750/</a> +79660591211

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](http://www.cian.ru), [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru), агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, [www.miel.ru](http://www.miel.ru)), и составляет 5% к стоимости всех 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](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](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. Данный вид поправки не рассчитывался.

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

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

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

6. Поправка на уровень отделки. Применяется к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся уровнем и классом качества выполненной отделки помещений. Поправка рассчитывается исходя из среднерыночных цен на проведение отделочных работ и класса ремонта. Поправка на класс качества принята по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. (<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/quality-class-adjustment-2021>)

Индексы класса качества для торговых зданий и помещений

Класс качества	Индекс класса торговых зданий и помещений	
	Половое значение	Порядное значение
A	1,10	1,20
B+	0,95	1,00
B	0,80	0,90
B-	0,70	0,75
C	0,60	0,70

7. 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.

8. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. Поправка принята по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>).

Таблица 24

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

9. Поправка на красные линии для коммерческой недвижимости. Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от внутриквартального расположения (на первой линии застройки улицы или имеет иное расположение). Для некоторых типов недвижимости данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как для других типов недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость. Поправка принята по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN GROUP (<https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>).

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

10. 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%.

Расчет стоимости

Таблица 26

Расчет стоимости для здания площадью 3886 кв.м.

Наименование корректировок	Исходные данные 1	Исходные данные 2	Исходные данные 3	Исходные данные 4	Исходные данные 5
Стоимость объекта, руб	1 000 000	440 000	500 000	570 000	800 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	1 000 000	366 667	500 000	570 000	800 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	2 336	1 667	2 404	2 000	2 667
Поправка на уторгование	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена	2 219	1 584	2 284	1 900	2 534
Поправка на местоположение	0,876	1,118	0,990	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 944	1 771	2 261	1 900	2 534
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 944	1 771	2 261	1 900	2 534
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 944	1 771	2 261	1 900	2 534
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 944	1 771	2 261	1 900	2 534
Поправка на удаленность станции метро	0,947	1,000	1,000	1,125	1,000
Скорректированная стоимость	1 841	1 771	2 261	2 138	2 534
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 841	1 771	2 261	2 138	2 534
Поправка на техническое состояние	1,100	1,000	1,000	1,100	1,000
Скорректированная стоимость	2 025	1 771	2 261	2 352	2 534
Поправка на класс качества	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	2 025	1 771	2 261	2 352	2 534

Поправка на красные линии	0,893	1,000	0,893	1,000	0,971
Скорректированная цена	1 808	1 771	2 019	2 352	2 461
Поправка на масштаб	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 808	1 771	2 019	2 352	2 461
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 808	1 771	2 019	2 352	2 461
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 808	1 771	2 019	2 352	2 461
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 808	1 771	2 019	2 352	2 461
Поправка на величину операционных расходов	1,000	1,000	0,870	0,870	0,870
Скорректированная цена	1 808	1 771	1 757	2 046	2 141
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	1 905				
Стоимость аренды 1 кв.м. в год	22 860				

Расчет стоимости

Таблица 27

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

Наименование корректировок	Исходные данные 1	Исходные данные 2	Исходные данные 3	Исходные данные 4	Исходные данные 5
Стоимость объекта, руб	500 000	570 000	800 000	100 000	4 258 500
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	500 000	570 000	800 000	83 333	4 258 500
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	2 404	2 000	2 667	2 083	2 550
Поправка на уторгование	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена	2 284	1 900	2 534	1 979	2 423
Поправка на местоположение	0,990	1,000	1,000	1,033	1,056
Скорректированная цена	2 261	1 900	2 534	2 044	2 559
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 261	1 900	2 534	2 044	2 559
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 261	1 900	2 534	2 044	2 559
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 261	1 900	2 534	2 044	2 559
Поправка на удаленность станции метро	1,000	1,125	1,000	0,900	0,900
Скорректированная стоимость	2 261	2 138	2 534	1 840	2 303
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	2 261	2 138	2 534	1 840	2 303
Поправка на класс качества	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000



Скорректированная стоимость	2 261	2 138	2 534	1 840	2 303
Поправка на техническое состояние	0,900	0,900	0,800	0,900	0,900
Скорректированная цена	2 035	1 924	2 027	1 656	2 073
Поправка на красные линии	0,893	0,971	0,971	0,971	0,971
Скорректированная стоимость	1 817	1 868	1 968	1 608	2 013
Поправка на масштаб	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 817	1 868	1 968	1 608	2 013
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 817	1 868	1 968	1 608	2 013
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 817	1 868	1 968	1 608	2 013
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 817	1 868	1 968	1 608	2 013
Поправка на величину операционных расходов	0,870	0,870	0,870	1,000	0,870
Скорректированная цена	1 581	1 625	1 712	1 608	1 751
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	1 655				
Стоимость аренды 1 кв.м. в год	19 860				

**Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. для здания площадью 3886 кв.м. составляет 1 905 рублей в месяц или 22 860 рублей в год.**

Чистый операционный доход определяется по следующему алгоритму:

Потенциально сдаваемая площадь	3886 кв. м.
Ставка арендной платы (за 1 кв. м. в год)	22 860 руб.
<b>Потенциальный валовый доход</b>	<b>88 833 960 руб.</b>
Коэффициент арендопригодной площади	0,80
Потери от недозагрузки	0,85
<b>Действительный валовый доход</b>	<b>60 407 093 руб.</b>
Операционные расходы	-
Резервы	-
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>60 407 093 руб.</b>

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

$$60\,407\,093 / 0,11 = 549\,155\,391 \text{ рубль.}$$

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

**549 155 391 рубль**  
*(Пятьсот сорок девять миллионов сто пятьдесят пять тысяч триста девяносто один рубль)*

**Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. для здания площадью 259,7 кв.м. составляет 1 655 рублей в месяц или 19 860 рублей в год.**

Чистый операционный доход определяется по следующему алгоритму:

Потенциально сдаваемая площадь	259,7 кв. м.
Ставка арендной платы (за 1 кв. м. в год)	19 860 руб.
<b>Потенциальный валовый доход</b>	<b>5 157 642 руб.</b>
Коэффициент арендопригодной площади	0,80
Потери от недозагрузки	0,85
<b>Действительный валовый доход</b>	<b>3 507 197 руб.</b>
Операционные расходы	-
Резервы	-
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>3 507 197 руб.</b>

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

$$3\,507\,197 / 0,11 = 31\,883\,609 \text{ рублей.}$$

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

**31 883 609 рублей**  
*(Тридцать один миллион восемьсот восемьдесят три тысячи шестьсот девять рублей)*

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

**529 486 930 рублей**

***(Пятьсот двадцать девять миллионов четыреста восемьдесят шесть тысяч девятьсот тридцать рублей)***

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

**32 266 686 рублей**

***(Тридцать два миллиона двести шестьдесят шесть тысяч шестьсот восемьдесят шесть рублей)***

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

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

**549 155 391 рубль**

***(Пятьсот сорок девять миллионов сто пятьдесят пять тысяч триста девяносто один рубль)***

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

**31 883 609 рублей**

**(Тридцать один миллион восемьсот восемьдесят три тысячи шестьсот девять  
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 28

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

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

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

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

***Согласованная стоимость объекта оценки (здания площадью 3886 кв.м.) без НДС:***

$$529\,486\,930 \times 0,50 + 549\,155\,391 \times 0,50 = 539\,321\,161 \text{ рубль.}$$

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

$$32\,357\,841 \times 0,50 + 31\,883\,609 \times 0,50 = 32\,120\,725 \text{ рублей.}$$

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

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

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

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

*571 441 886 рублей*

*(Пятьсот семьдесят один миллион четыреста сорок одна тысяча восемьсот восемьдесят шесть рублей), в том числе:*

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

*539 321 161 рубль*

*(Пятьсот тридцать девять миллионов триста двадцать одна тысяча сто шестьдесят один рубль)*

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

*32 120 725 рублей*

*(Тридцать два миллиона сто двадцать тысяч семьсот двадцать пять рублей)*

## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

## 13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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://ru.wikipedia.org/>. <http://mosopen.ru/>  
[https://www.economy.gov.ru/material/file/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022\\_12\\_28.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022_12_28.pdf)  
<https://tass.ru/ekonomika/16016311>  
<https://www.if24.ru/chto-budet-s-rynkom-kommercheskoj-ndvizhimosti-v-moskve-osenyu/>  
<https://sberbusiness.live/publications/vse-v-strit-reteil-chto-budet-s-rynkom-kommercheskoi-ndvizhimosti-vo-vtoroi-polovine-2022-goda-1>,  
<https://rentnow.ru/download.php?fid=2105>,  
[https://lifedeluxe.ru/news/kratkie\\_itogi\\_iii\\_kvartala\\_2022\\_goda\\_i\\_osnovnye\\_tendencii\\_rynka\\_ofisn\\_oy\\_ndvizhimosti](https://lifedeluxe.ru/news/kratkie_itogi_iii_kvartala_2022_goda_i_osnovnye_tendencii_rynka_ofisn_oy_ndvizhimosti)
- данные, использованные в расчетной части Отчета. Данные интернет-сайтов  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/282972308/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/282972308/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/276849436/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/277228774/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/283014567/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/278046958/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/282773579/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/282464144/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/278046958/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/265774250/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/270433852/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/282491202/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/277315130/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/274261187/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/282826895/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/280166082/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/274261187/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/282826895/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/280166082/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/269626019/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/281152750/>

*Нормативные документы:*

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Земельный Кодекс Российской Федерации;
- Закон № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;



- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

*Методическая литература:*

- Методические материалы школы профессиональной оценки и экспертизы собственности Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности» Часть 1; Часть 2. под. ред. А. Галушка, С. Коплус, Москва, 1997.
- Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480с. Фридман ДЖ., Ордуэй Ник.
- Учебник «Банковское дело» под ред. О.И. Лаврушина Москва «Финансы и статистика» 2002, - 672 с.
- «Оценка недвижимости» Учебник. Под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва, «Финансы и статистика», 2003 год, - 495 с.

*Прочие источники информации:*

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

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

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

Нежилое здание площадью 3886 кв.м.



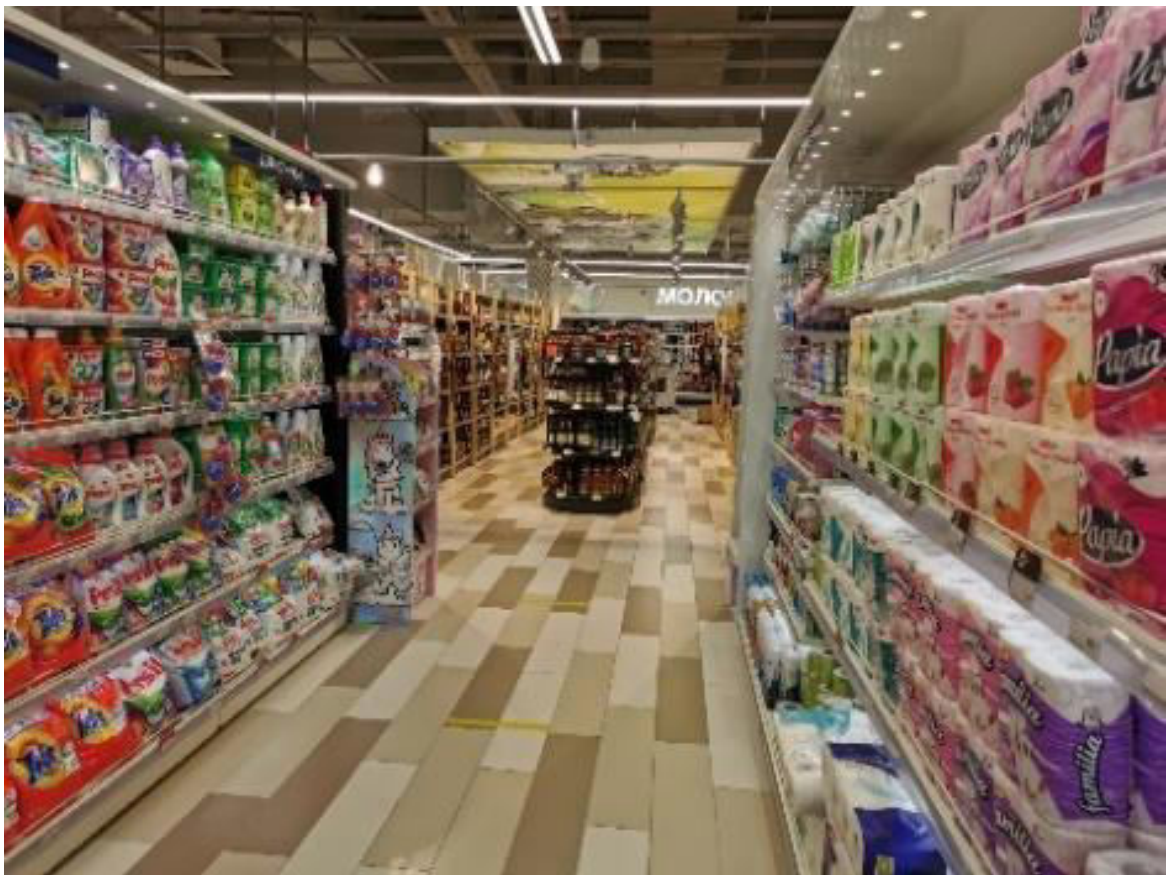
Нежилое здание площадью 3886 кв.м.



Нежилое здание площадью 3886 кв.м.



Нежилое здание площадью 3886 кв.м.



Нежилое здание площадью 3886 кв.м.



Нежилое здание площадью 259,7 кв.м.



Нежилое здание площадью 259,7 кв.м.





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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
 На основании запроса от 08.12.2022, поступившего на рассмотрение 08.12.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

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

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

 <p><b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b> ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
Сертификат: 46373127464233109302081296930600	
Владельцем электронной подписи является: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	
Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023	
Полное наименование должника	инициалы, фамилия

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

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

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


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат 665712740020323100000124139491994546  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПИРАТРАДИЦИИ, ПОДСТРА И КАТОГОРАДИИ  
 Действителен с 17.05.2022 по 10.10.2028  
 ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ  
 ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание		
Вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2-5	Всего разделов- 4
14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219255839		Всего листов выписки- 12
Катастровый номер:		77:05:0011002:1116

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

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Высшего исполнительного органа государственной службы по контролю за осуществлением федерального финансового надзора за деятельностью участников рынка ценных бумаг Российской Федерации
ИПОННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Задание

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2

Всего листов раздела 2: 5

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 12

14.12.2022г. № КУВН-001/2022-219255859

Кадастровый номер:

77:05:001002:1116

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

сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

сведения об управлении залогами и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:

сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:

сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:

сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:


вид:

дата государственной регистрации:

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 6497512484010310292523212969090000 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ТЕХНИЧЕСКОЙ РЕГУЛЯЦИИ И КАЧЕСТВА ДОВОЛЕН: 6 17.03.2022 по 10.08.2022</p>	<p>ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>
<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p>	

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

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 6467912700003103003212983936000 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.09.2012 по 11.08.2025	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

		Задание	
		вид объекта недвижимости	
	Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4
	14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219253859		Всего листов выписки: 12
	Кадастровый номер:	77-05-0011002-1116	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об наложении 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	Правоотчуждения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	отсутствуют	

ПОДНОС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

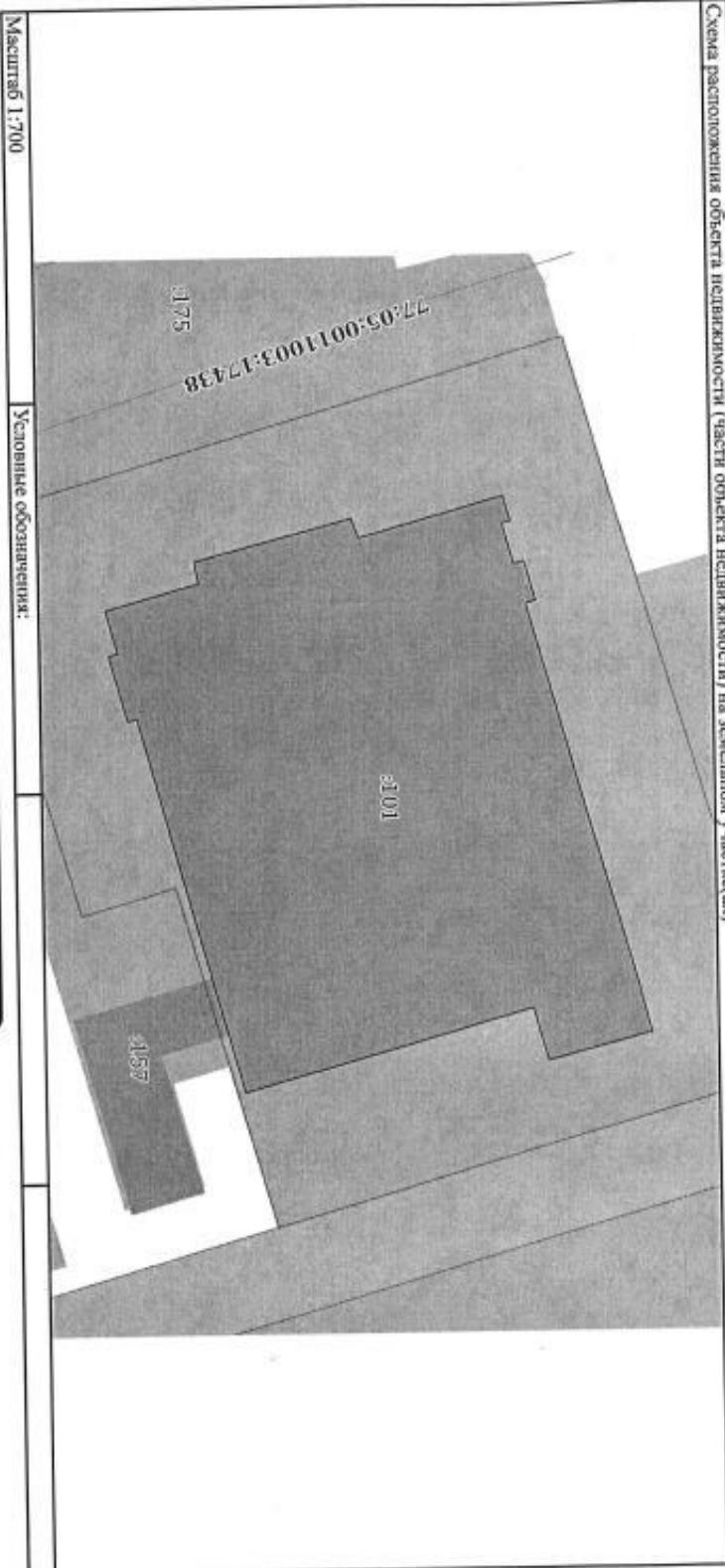


инициалы, фамилия

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 разделов: 4
14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219255859		Всего листов выписки: 12
Кадастровый номер: 77:05:0011002:1116		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство об электронной подписи Выдано: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии 24.12.2022 г. 17:05:2022 № 10.08.2022	_____
	инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	





Здание

ИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Лист № 2 планета 5

Всего листов планета 5: 5

Всего помещений: 4

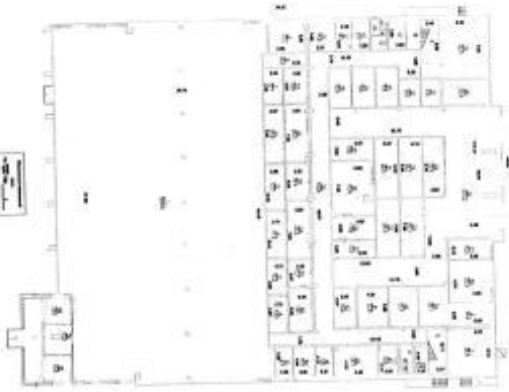
Всего листов выписки: 12

14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219255859

Номер этажа (этажей): 1

Кадестровый номер: 77:05:0011002:1116

1 этаж  
Документ № 012  
04.08.2022



Масштаб 1

 <b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b> <b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>	
Сертификат: 44751512466012110100000358129895900590 Выдана: федеральным органом исполнительной власти в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан Забранено: с 17.03.2022 по 10.08.2022	
ПОДПИСЬ НАИМНОВАННОЙ ЛИЧНОСТИ	Инициалы, фамилия

Этажность: 2  
Документация по АТЗ  
04.09.2000

Лист № 3 рисунка 5

Всего листов рисунка 5- 5

Всего разделов: 4

Всего листов чертежей: 12

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

Номер этажа (этажей): 2

Кадастровый номер: 77:05:0011002.1116



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

  
**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
Сертификат 64771279908893100002013080906506  
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Документы с 17.05.2021 по 10.08.2023

ИНЦИПАЛЪ, ФУНКЦИЯ

Здание  
ИД объекта недвижимости

Лист № 4 разреза 5

Всего листов разреза 5: 5

Всего разрезок: 4

Всего листов выписки: 12

14.12.2022г. № КУВН-001/2022-219255859

Номер этажа (этажей): 1

Кадастровый номер: 77-05-0011002:1116

1 этаж  
Домовладение № 217  
04.08.2022



Масштаб 1

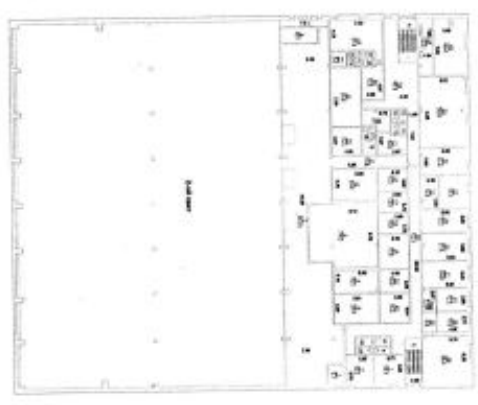
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: АФ7912300040285310502028129849164640  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ  
Подписанник: с 17.03.2022 по 17.03.2022

ПОДПИСЬ ИЛИ ИЛИНОВОБРАЗНЫЕ ПОДПИСИ

Инициалы, фамилия

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

Этаж  
Земельный участок  
04/02/003



Масштаб 1

 <b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b> <b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>	
Сертификат: 64819121040101100200219389393920	_____
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	_____
Действительна с 17.09.2022 по 10.08.2025	_____
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	_____
ИНЦИПАЛЬНЫЕ ФАМИЛИИ	_____

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



Выдана

Дата и время выдачи 15.12.2022 16:42

Уполномоченный сотрудник МФЦ

МП

**Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии**  
Подпись государственного органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.12.2022, поступившего на рассмотрение 08.12.2022, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости: Лист 1

		Земле	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 10
Кадастровый номер:	77:05:0011002:1119		
Номер кадастрового квартала:	77:05:0011002		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3673/12; Условный номер 2123471 24.02.1992 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 27788		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.1: муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, улица Домодедовская, Дом 12, Строение 2		
Площадь, м <sup>2</sup> :	259,7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1975		
Год завершения строительства:	1975		
Кадастровая стоимость, руб.:	29575490,41		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0011002:16111, 77:05:0011002:16112, 77:05:0011002:16113, 77:05:0011002:16114		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Сведения об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Барыкина Екатерина Александровна, действ.уполномоченная на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Металполис-Инвест", 3445109706		

 <p align="center"><b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b></p>	Сертификат электронной подписи Выдано: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.08.2022 по 10.08.2025	
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ДОЛЖНОСТЬ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости основных характеристик и зарегистрированных прав на объект недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:05:0011002:1119-77:051/2022-13 22.06.2022 18:07:53
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
5.1			
вид:		22.06.2022 18:07:53	
дата государственной регистрации:		77:05:0011002:1119-77:051/2022-14	
номер государственной регистрации:		Срок действия с 17.10.2006 по 01.10.2031	
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Объекта с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Мегэполис-Инвест", ИНН: 3445109706, ОГРН: 1103460001512	
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Права доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279, выдан 17.10.2006	
основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-1, выдан 25.01.2007	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант", № 0642-94119279-2, выдан 30.09.2008	

 <p><b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b></p>	Сертификат: 64275134664322102021240202040	инициалы, фамилия
	Выписка Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Департамент с 17.05.2022 по 18.08.2022	

полное наименование должности

Звание

Вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 4

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 10

14.12.2022г. № КУВН-001/2022-219270482

Катастровый номер: 77:05:001002:1119

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6479123490426212000221200010000  
 Выходные: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОС. СТАНДАРТИЗАЦИИ И МЕТРОЛОГИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ  
 Действителен с 17.05.2002 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



Задание  
вид объекта недвижимости

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

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

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



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

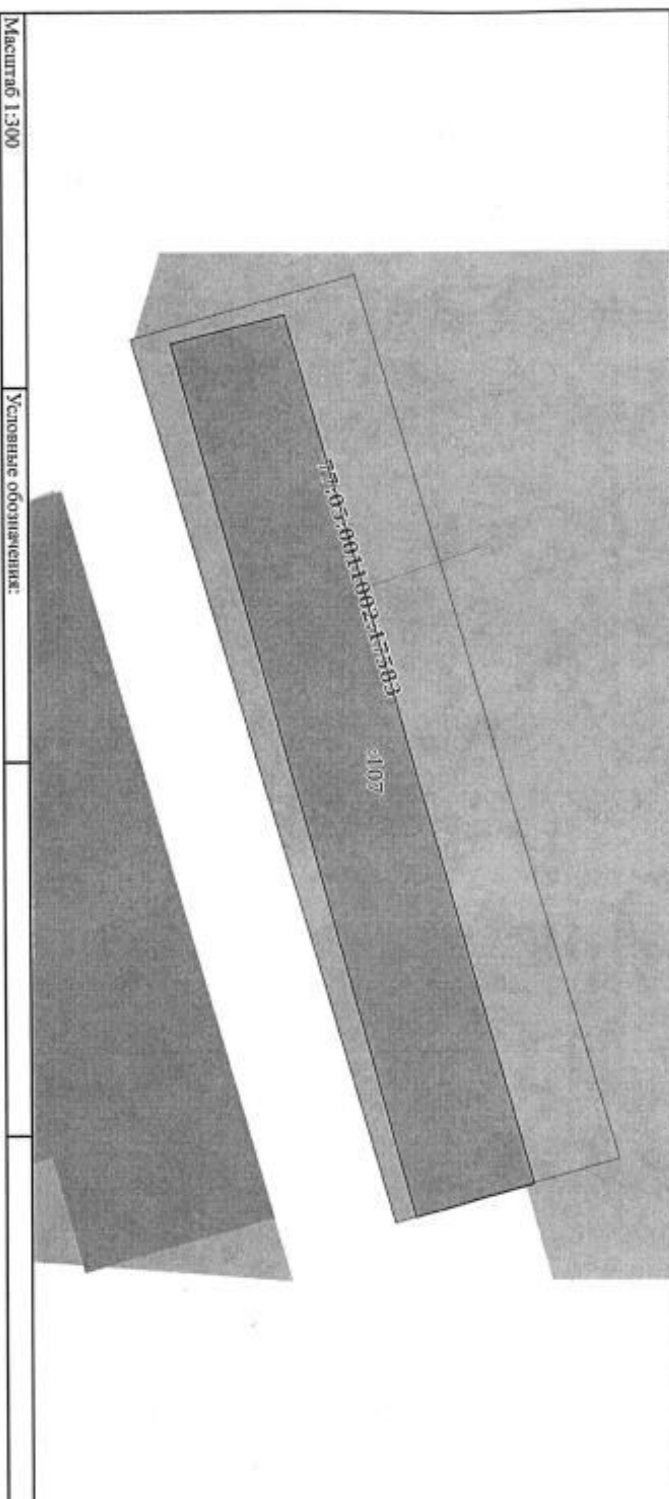
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего листов выписки: 10
14.12.2022г. № КУ/ВН-001/2022-219270482		
Кадастровый номер: 77:05:0011002:1119		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 6457512404203109292323129859936300	
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Документ: 4 17.05.2022 09:18:08:202	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНПИСАТЕЛЬ, ФИО

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

Здание		
Вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего листов выписки: 10
14.12.2022г. № КУВН-001/2022-219270482		
Кадастровый номер: 77:05:0011002:1119		Номер этажа (этажей): 1

1 этаж  
Домодедовск ул 12 стр2  
06.07.2006 г.



Подлинник и копии  
электронной подписью  
Значения и значения  
в документе  
Итого: 1 шт.

Подлинник и копии  
электронной подписью  
Значения и значения  
в документе  
Итого: 1 шт.

Масштаб 1

<p align="center"><b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b> ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>  <p align="center">Сиреневая 046712700008310990403131903000000 Валдайск: ОЦЕНКА КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Валдайск: с 17.05.2022 № 10.04.2022</p>		<p align="center">Инициалы, фамилия</p>
<p align="center">ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p>		



Здание  
или объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5

Всего листов раздела 5: 4

Всего разделов: 4

Всего листов листов: 10

14.12.2022г. № КУВН-001/2022-219270482  
Кадастровый номер: 77:05:0011002:119

Номер этажа (этажей): 1

1 этаж  
Домодедовская ул 12 стр2  
08.07.2006 г.



Информация об объекте недвижимости  
№ 08/07/2006/12  
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ  
ПРОЕКТ  
ИЗМЕНЕНИЯ  
ПРОЕКТА  
ПОДЪЕМНО-ТРАНСПОРТНОГО  
ОБОРУДОВАНИЯ  
ЭЛЕКТРОИЗЪЕМНОГО  
ЛИФТА

Информация об объекте  
инвестиционного  
проекта  
№ 08/07/2006/12  
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ  
ПРОЕКТ  
ИЗМЕНЕНИЯ  
ПРОЕКТА  
ПОДЪЕМНО-ТРАНСПОРТНОГО  
ОБОРУДОВАНИЯ  
ЭЛЕКТРОИЗЪЕМНОГО  
ЛИФТА

Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

  
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Супрунчук Евгений Владимирович  
Исполнительный директор  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
Датирование: 8.17.05.2022 по 18.08.2022

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание

Или объекта недвижимости

Лист № 4 разреза 5

Всего листов разреза 5: 4

Всего разрезом: 4

Всего листов выписки: 10

14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219270482

Кадастровый номер: 77:05:0011002:1119

Номер этажа (этажи): 1

1 этаж  
Домодедовская ул 12 стр2  
06.07.2006 г.



Информация об объекте недвижимости  
№ 14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219270482  
Кадастровый номер: 77:05:0011002:1119

Информация о поэтажном плане  
№ 14.12.2022г. № КУВИ-001/2022-219270482  
Кадастровый номер: 77:05:0011002:1119

Масштаб 1

	
<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>	
Сиреневая 64/5/12-04-003/2021/02/02/2021/19/03/04/03/00	
Владельца: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ТЕХНИЧЕСКОЙ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.08.2022 по 10.09.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФИЛИЯ

Имя

Дата и время выдачи  
Удостоверения  
сотрудник МФЦ

Филиал ТБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Мещанский  
129110, город Москва, пер. Сивцевский, д. 3

15.12.2022 16:42





№ квартала	3673
№ дела	12
UNOM	2123453
Реестровый №	02123453

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

### Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Южный административный округ		
Муниципальный округ, поселение	внутригородская территория муниципального округа Орехово-Борисово Северное		
Населённый пункт			
Микрорайон, квартал, иное			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	Домодедовская улица		
дом	12	корпус	- строение -
Иное описание местоположения			
Наименование	торговое		
Кадастровый номер	77.05:0011002:1116		
Назначение	нежилое		
Функциональное назначение	нежилое (по данным архивных материалов БТИ)		
Количество проживающих в жилых помещениях	-		

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

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

Дата последнего обследования строения: 17.12.2018 г.

Дата печати паспорта: 02.03.2021 г.





## А. Распределение общей площади жилых помещений

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

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

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

Квартиры	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь, м <sup>2</sup>	Площадь жилья, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
1-комнатные				
2-комнатные				
3-комнатные				
4-комнатные				
5-комнатные				
6-комнатные				
В 7 и более комнат				
<b>Всего квартир</b>				

Распределение уборочной площади здания

Классификация уборочных помещений	Кол-во элементов	Уборочная площадь, м <sup>2</sup>
1	2	3
Лестницы и лестничные клетки		
Коридоры общего пользования		
Переходные балконы		
Мусорокамеры		
Открытые сходы и площадки		
Крыши		3409,0
Другие помещения		

Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования

Виды жилищного фонда	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м <sup>2</sup>	Площадь жилья, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
Индивидуальный				
Коммерческое использование				
Социальное использование				
Специализированный				

## Б. Распределение общей площади нежилых помещений

### Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

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

### Площадь, не входящая в общую площадь здания

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

## II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

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

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

№ или литер по плану	Наименование	Этаж-ность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м <sup>2</sup>	Выс. в застро	Высота, м	Объем, м <sup>3</sup>	Площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Основное	1 этаж	$80.21 \cdot 49.55 + 18.63 \cdot 1.36 + 0.99 \cdot 0.57 + 6 + 0.99 \cdot 0.50 \cdot 2 + 11.75 \cdot 1.23 - 10.53 \cdot 0.15 \cdot 2$	3024.4	v	4.3	13005	
-	основное	2 этаж	$62.30 \cdot 49.75$	3099.4		3.3	10228	
а	венткамера		$1.34 \cdot 1.29$	1.7	v	0	0	
б	площадки		$8.12 \cdot 1.23 + 2.25 \cdot 2.50 + 12.46 \cdot 3.00 + 2.35 \cdot 1.25 + 2.93 \cdot 4.21 + 1.25 \cdot 2.41 + 4.97 \cdot 1.18$	77.2	v	0	0	
в	дебаркадер		$11.26 \cdot 3.99 + 9.16 \cdot 0.83$	52.5	v	0	0	
частей: 5	<b>Всего:</b>			<b>3155.8</b>				<b>23233</b>

Площадь застройки: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

Площадь съемки: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

#### IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

№ части или литер

Наименование части торговое

Группа капитальности

1 Этажность 2 Сборник 33 Таблица 5

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

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

## V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

№ части или литер \_\_\_\_\_

Наименование части \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_

Этажность \_\_\_\_\_

Сборник \_\_\_\_\_

Таблица \_\_\_\_\_

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

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





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

№ части	Литер	Наименование	№ сборника	№ таблицы	Стоимость 1 м <sup>3</sup> (1 м <sup>2</sup> ) по таблице	Единица измерения	Удельный вес строения	Поправка на высоту помещения	Поправка на ср. площадь квартиры	Поправка на этажность	Поправка на отклонение от группы кап.	Поправка на объем строения	Поправка на отсутствие паркета	Поправка на кровлю	Поправка на отсутствие газа	Поправка на подвал	Поправка на благоустройство	Поправка на сантехустройство	Поправка на фундамент	Поправка на материал стен	Поправка на отделочные работы	Удельный вес с поправкой	Стоимость 1 м <sup>3</sup> (1 м <sup>2</sup> ) с поправкой, руб.	Объем части, м <sup>3</sup>	Площадь части, м <sup>2</sup>	Восстановительная стоимость по сборнику, руб.	% износа	Действительная стоимость по сборнику, руб.	Коэфф. пересчета к ценам 1990 г.	Коэфф. инфляции	Интегральная стоимость, руб.
1		Основное	33	5	25.60	м <sup>3</sup>	1.02																								
Коэффициенты:				1.01				1.24		1.57																					
Всего		Восстановительная стоимость строения, руб.																				1 192 764.97									
		Действительная стоимость строения, руб.																				823 007.82									

Работу выполнил инженер

Проверил бригадир

Начальник Первого территориального управления

\_\_\_\_\_ Ахмедов А.А.  
 \_\_\_\_\_ Прокончук Л.Д.  
 \_\_\_\_\_ Куш А.В.

Ахмедов А.А.

Прокончук Л.Д.

Куш А.В.

17.12.2018 г.

02.03.2021 г.

02.03.2021 г.



Проставлено, пронумеровано и  
 прикреплено печатью \_\_\_\_\_ листов



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

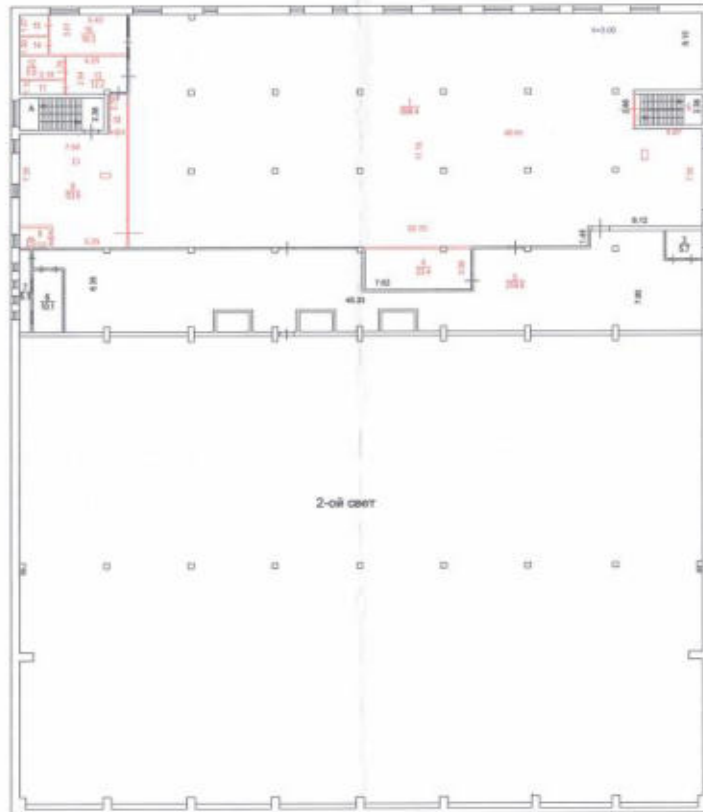
№ проекта: \_\_\_\_\_

этаж: \_\_\_\_\_

контур: \_\_\_\_\_

дата: \_\_\_\_\_

**2 ЭТАЖ**



Сведения о сборочном предприятии  
 указаны в поле "История"  
 Российская Федерация  
 г. Москва



Полный или частичный отказ от регистрации

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2018 г.

Полное наименование: \_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2018 г.

Масштаб: 1:500

№ квартала	3673
№ дела	12
UNOM	2123471
Реестровый №	02123471

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

### Адрес (иное описание местоположения)

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

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

Регистрационный № 5009763 Дата регистрации 01.10.2004 г.

Дата последнего обследования строения: **17.12.2018 г.**

Дата печати паспорта: 26.02.2021 г.



## I. Общие сведения

Серия проекта индивидуальный проект

Количество этажей \_\_\_\_\_

**Этажность** 1 , в том числе \_\_\_\_\_

Количество подземных этажей 0 , в том числе \_\_\_\_\_

Кроме того \_\_\_\_\_

**Год постройки** 1975

Год пристройки \_\_\_\_\_

Год надстройки \_\_\_\_\_

Год переоборудования \_\_\_\_\_

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Год реконструкции \_\_\_\_\_

Объект культурного наследия нет данных

**Строительный объём** 979 м<sup>3</sup> , в т.ч. подземной части 0 м<sup>3</sup>

**Общая площадь здания** 259,5 м<sup>2</sup>

в том числе:

Жилые помещения:	Общая площадь	<u>0,0 м<sup>2</sup></u>
	Жилая площадь	<u>0,0 м<sup>2</sup></u>
Нежилые помещения:	Общая площадь	<u>259,5 м<sup>2</sup></u>

Площадь помещений общего имущества в многоквартирном доме: -

**Площадь объекта** 0,0 м<sup>2</sup>  
(определена с учетом требований в сфере государственного кадастрового учета)

Способ управления многоквартирным домом: \_\_\_\_\_

Сведения об аварийности: \_\_\_\_\_

Решение о капитальном ремонте: \_\_\_\_\_

Решение о сносе: \_\_\_\_\_

### Сведения об имущественных правах

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

## А. Распределение общей площади жилых помещений

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

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

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

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

### Распределение уборочной площади здания

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

### Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования

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

## Б. Распределение общей площади нежилых помещений

### Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

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

### Площадь, не входящая в общую площадь здания

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



## II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

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

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

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

Площадь застройки:

329,2 м<sup>2</sup>

Площадь съёмки:

           м<sup>2</sup>

#### IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

№ части или литер

Наименование части торговое

Группа капитальности 2 Этажность 1 Сборник 33 Таблица 4б

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

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

## V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

№ части или литер \_\_\_\_\_

Наименование части \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_

Этажность \_\_\_\_\_

Сборник \_\_\_\_\_

Таблица \_\_\_\_\_

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

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

## VI. Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки

№ части или литер \_\_\_\_\_

Наименование части \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_

Этажность \_\_\_\_\_

Сборник \_\_\_\_\_

Таблица \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Работу выполнил инженер  
 Проверил бригадир  
 Начальник Первого территориального управления

 Ахмедов А.А. 17.12.2013 г.  
 Рукина В. В. 25.12.2018 г.  
 Куц А. В. 26.02.2021 г.



Проставлено, пронумеровано и скреплено печатью \_\_\_\_\_ листов

уверенительная надпись Мосрегистрации

## ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ

### АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 09-08/098

(Номер договора)

06 11 2003

(Число) (Месяц) (Год)

770511002101

(Кадастровый №)

50109149

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Управление нотариальными, регистрационными и иными государственными услугами в отношении недвижимости в административном округе Москвы

Регистрационный округ № 01/05

Произведена государственная регистрация сделки

№ регистрации 77-01/05-5/2004-502

Регистратор Рудова О.В.

Подпись \_\_\_\_\_ № 119

07 APR 2004

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

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

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

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

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

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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



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

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

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### **Арендатор имеет право:**

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

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

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

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

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

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

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

**Арендатор обязан:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

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

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

### Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

## 7. САНКЦИИ

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

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

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

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

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

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

## **9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

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

## **10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 2а - Ситуационный план

## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

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

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:

Начальник объединения регулирования землепользования в Южном административном округе земельного комитета на основании доверенности от "12" августа 2003г.

Генеральный директор

№ 33-И-1/3-(142)

 Н. В. Помакин

 О. В. Лоскутов

" " 200 г.

" " 200 г.

М.П.

М.П.

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 050109149

Закрытое акционерное общество "ФинТоргКонсалт Менеджмент"

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

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

#### 4 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель платежа:

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

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

Назначение платежа: КБК 2010202, ОКАТО 45296377000

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

#### Примечание:

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

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

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

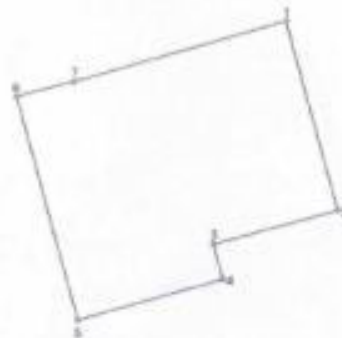
  
Н. В. Лоскутов  
м.п.

От Арендатора:  
Генеральный директор

  
О. В. Лоскутов  
м.п.



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



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ Р

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

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 6386,1 КВ.М.

Начальник ТОРЗ ЮАО  
 м.п.



Н.В. Ломакин

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



Начальник ТОРЗ ЮАО  
м.п.



Н.В. Ломакин



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

вх. № в-АНТ-1407/21-23 от 14.07.2021г

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Проводит государственную регистрацию
<b>СОГЛАШЕНИЯ</b>
Дата регистрации 21.05.2021
Номер регистрации 77-05-0011002/2021-04/05/2021
Государственная регистрационная служба
Государственный

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

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности бланк серии 77 АГ № 4910761, удостоверенной 16 декабря 2020 года Жучковой Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны, о чем внесена запись в реестр за № 77/1955-н/77-2020-6-1187, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава и Изменений и дополнений № 7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 22.10.2020 за № 0822-94127573-7, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6. Юридические адреса и реквизиты сторон:

##### Арендодатель:

Департамент городского имущества  
города Москвы

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

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

ИНН 7705031674, КПП 770301001,  
ОГРН 1037739510423  
ОКПО 16412348

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

##### Арендатор:

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

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

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

ИНН 3445109706, КПП 770101001  
ОГРН 1103460001512

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

#### 7. Подписи сторон:

##### От Арендодателя:

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



С.В.Смирнова

##### От Арендатора:

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



Е.А.Горячева

Исп.Трефилов В.В.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-021058 – 004**

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

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

Кадастровый номер 77:05:0011002:101

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

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

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

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

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

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

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

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

**4. Примечание**

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

**5. ПОДПИСИ СТОРОН**

**От Арендодателя:**

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



С.Б.Смирнова

М.П.

Исп.Трефилов В.В.

**От Арендатора:**

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



Е.А.Горячева

М.П.



ПРИКАЗ  
ДЕПАРТАМЕНТА КУЛЬТУРЫ ГОРОДА МОСКВЫ  
Управление общественных отношений и архитектурно-эстетических отношений

Исполнитель: *[Signature]*  
Подпись: *[Signature]*  
М.П. *[Stamp]*



**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
для целей эксплуатации объектов капитального строительства

№ М - 05 - 034946

(Номер договора)

29 09 2010

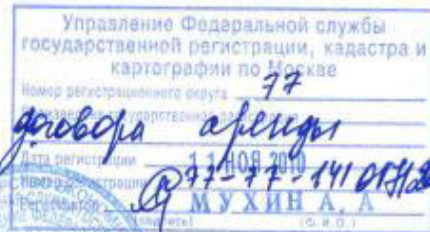
(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0011002:107

(Кадастровый №)

51100187

(Условный №)



г.Москва

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

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

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

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



тору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

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

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

1.5. На Участке расположены:

-- кирпичное здание (магазин).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

Интернет.

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

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

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

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

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

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

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

##### **Арендатору:**

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

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

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

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

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

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### **Арендатор имеет право:**

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

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

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

### **Арендатор обязан:**

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

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

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

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

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

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

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

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

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

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

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

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### **Арендодатель имеет право:**

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

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

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

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

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

#### **Арендодатель обязан:**

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

## **7. САНКЦИИ**

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

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

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

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

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

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

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

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

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

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

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

## **9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

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

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

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

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

Приложения к Договору:

1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка

2 - Расчет арендной платы

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

### От Арендодателя:

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

  
 В.В. Солодкин  
 201\_\_ г.  
 М.П.

### От Арендатора:

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

  
 Е. А. Машкова  
 201\_\_ г.  
 М.П.



Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве

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

В.1

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

Заместитель начальника отдела  
(подпись, должность)

М. П. (подпись)



Г.В. Савельева  
(подпись, фамилия)

10.11.2009

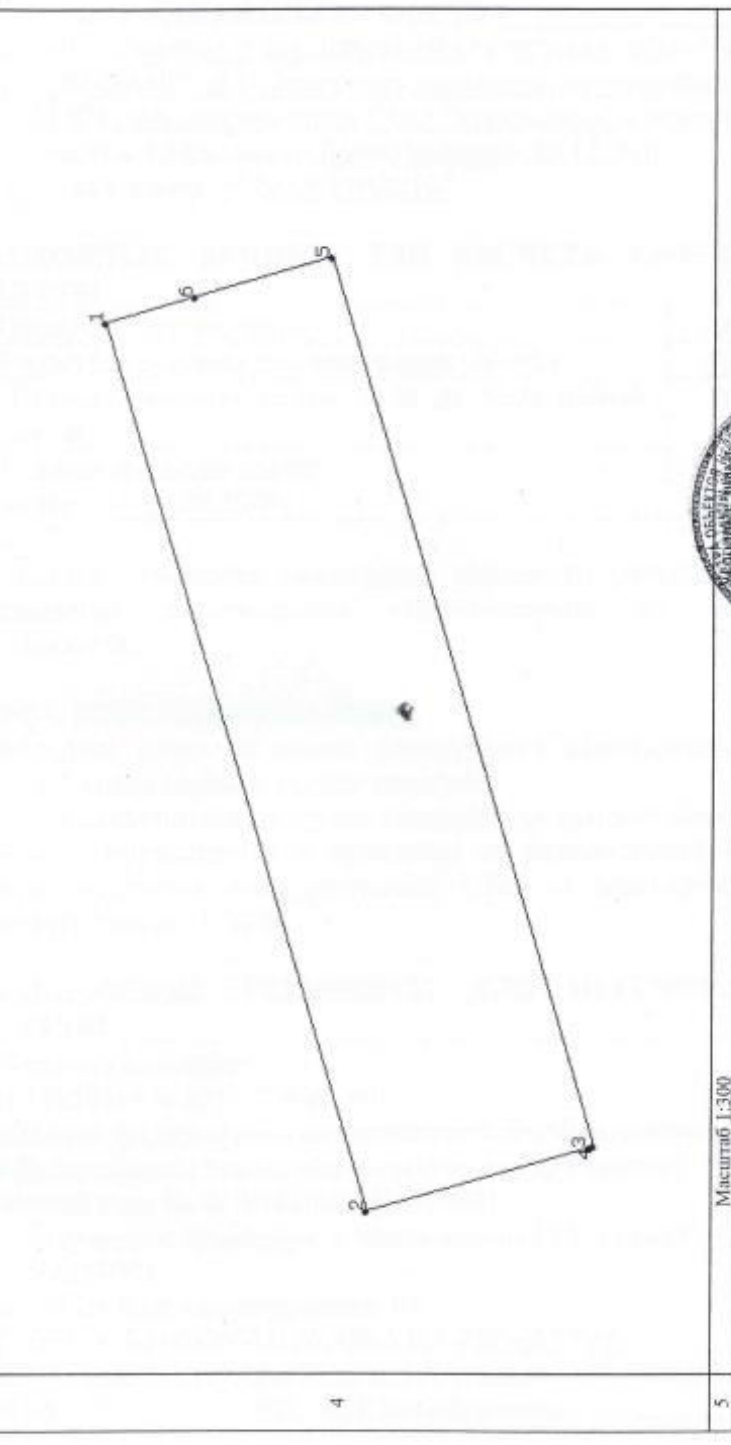
РЗБ-05 03Р

В.2

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

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

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300

Заместитель начальника отдела  
(подпись)

М. П. (подпись)



Г. В. Сапельева  
(подпись, печать)  
10.11.2009

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

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № \_\_\_\_\_ -001**

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

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

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

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

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.**

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

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

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

#### 4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

#### 5. ПОДПИСИ СТОРОН

##### От Арендодателя:

Начальник Территориального  
управления Департамента земельных  
ресурсов города Москвы

  
" " " " 201\_\_ г.  
М.П. 

##### От Арендатора:

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

  
" " " " 201\_\_ г.  
М.П. 


**ТУ ЮАО**

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

Исполнитель: советник Красовская Л.В.

Начальник ТУ ЮАО

  
В.В. Солодкин

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

  
Е. А. Машкова

М.П. 

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

ВХ№ в-АНТ-1304/21-31 от 13.04.2021

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

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности бланк серии 77 АГ № 4910761, удостоверенной Жучковой Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны, 16 декабря 2020 года, о чем внесена запись в реестр за № 77/1955-н/77-2020-6- 1187, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава и Изменений и дополнений № 7 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 22.10.2020 за № 0822-94127573-7, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**7. Юридические, почтовые адреса сторон и банковские реквизиты:**

**Арендодатель:**

Департамент городского имущества  
города Москвы

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

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

ИНН 7705031674, КПП 770301001

ОКПО 16412348

Расчетный счет № 40201810445250000179

ГУ Банка России по ЦФО

Лицевой счет № 0307111000450284

БИК 044525000

**Арендатор:**

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

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

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

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

ИНН 3445109706, КПП 770101001

Расчетный счет № 40701810638000005268

в ПАО Сбербанк г. Москвы

К/с № 30101810400000000225

БИК 044525225

Телефон: 8 (916) 910-27-52

**8. Подписи сторон:**

**От Арендодателя:**

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

  
М.П. 

**От Арендатора:**

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

  
Е.А. Горячева  


Исп. Е.В. Кузнецова





**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-034946-**

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

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

**Кадастровый номер:** 77:05:0011002:107

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

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

\* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (\*\*)  
уплачивается Арендатором самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

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

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

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Получатель платежа: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)  
ИНН 7705031674 КПП 770301001  
Наименование Банка получателя: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве  
БИК получателя 004525988  
Счет банка получателя 40102810545370000003  
Счет получателя 03100643000000017300  
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 921 000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_ квартал \_\_\_\_ года ФЛС № М-05-034946-\_\_\_\_. НДС не облагается.  
Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!  
\*реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

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

**5. ПОДПИСИ СТОРОН:**

**От Арендодателя:**

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

  
Исп. Е.В. Кузнецова

**От Арендатора:**

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

  
Е.А. Горячева

Исходный №: 10/03/2017  
Дата: 20.03.2017

ВЫПОЛНИТЕ ОБЯЗАННОСТИ ПО ЗАКАЗУ

№ 10/03/2017 от 20.03.2017

Исполнитель: ООО "СЕРВИС-ИНВЕСТ"

Адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 2/4, стр. 1

Срок выполнения: с 20.03.2017 по 20.03.2017

Стоимость: 10 000 руб.

Подпись: \_\_\_\_\_



**Ostankino**  
business park

**Отделка "под ключ"**  
**В ПОДАРОК**  
ПРИ 100% ОПЛАТЕ

**ЦИАН** Архитектура Недвижимость Ипотека Строительство Дача и коттеджи Коммерческая Недвижимость Сервисы ПМС


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Промышленная > Москва > ЮЗАО > Тельный Стан > метро Фрунзенская > Домовый престол

22 кв. 34.27 14 просмотров, 0 закладок

**Здание, 997 м²**  
Москва ЮЗАО р-н Тельный Стан, Лексинской просп, 133 на карте

- Троллейбус: 3 мин. пешком
- Юго-Западная: 3 мин. на транспорте
- Рундвичевская: 10 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Поделиться](#)



**250 000 000 Р**  
250 000 000 Р за м²

[Создать заповедник цены](#)

ИДН

**+7 964 517-82-12**

ОМС и содействие в оформлении документов не будет. Звоните в рабочее время с понедельника по пятницу.

**Василий Селезнев**

- Проф: ИДН
- Документы готовы к передаче

**Василий Селезнев**  
1.9 ★★★★★ 1 отзыв  
Старт работы с 2011 года  
Был 13 объявлений

ИП Василий Селезнев  
ИДН Профит Табы - готовый объект  
Отделка офиса от 30 тыс. м². НДС НДС  
и валюты ДАТ

**997 м²** **2 этажа**  
Площадь Этажность

Продан отдельно стоящее здание 996,7 м² с Арендаторами, 1, 2 и подвал арендует Петровича. На первом этаже у них продуктовый магазин, в подвале склад-офис, 2 этаж сдается в субаренду, договор до 2020 года. На крыше расположены 4 вышки сотовых операторов, оборудование которых находится на надстроеном этаже (3), ММОП 2 200 000, все коммунальные услуги арендатор оплачивает отдельно. Первый этаж 356,2м², второй - 360,4м², подвал 273,3м², надстроеной этаж 109,7м². Окружность 10 лет. Аренда земли до 2040 года, стоимость аренды земли и налоги минимальны. Все документы в порядке!

**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
- Доступ к изображению с любого устройства
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Неограниченное добавление в избранное

**250 000 000 Р**  
250 000 000 Р за м²

[Создать заповедник цены](#)

ИДН

**+7 964 517-82-12**

ОМС и содействие в оформлении документов не будет. Звоните в рабочее время с понедельника по пятницу.

**Василий Селезнев**

- Проф: ИДН
- Документы готовы к передаче

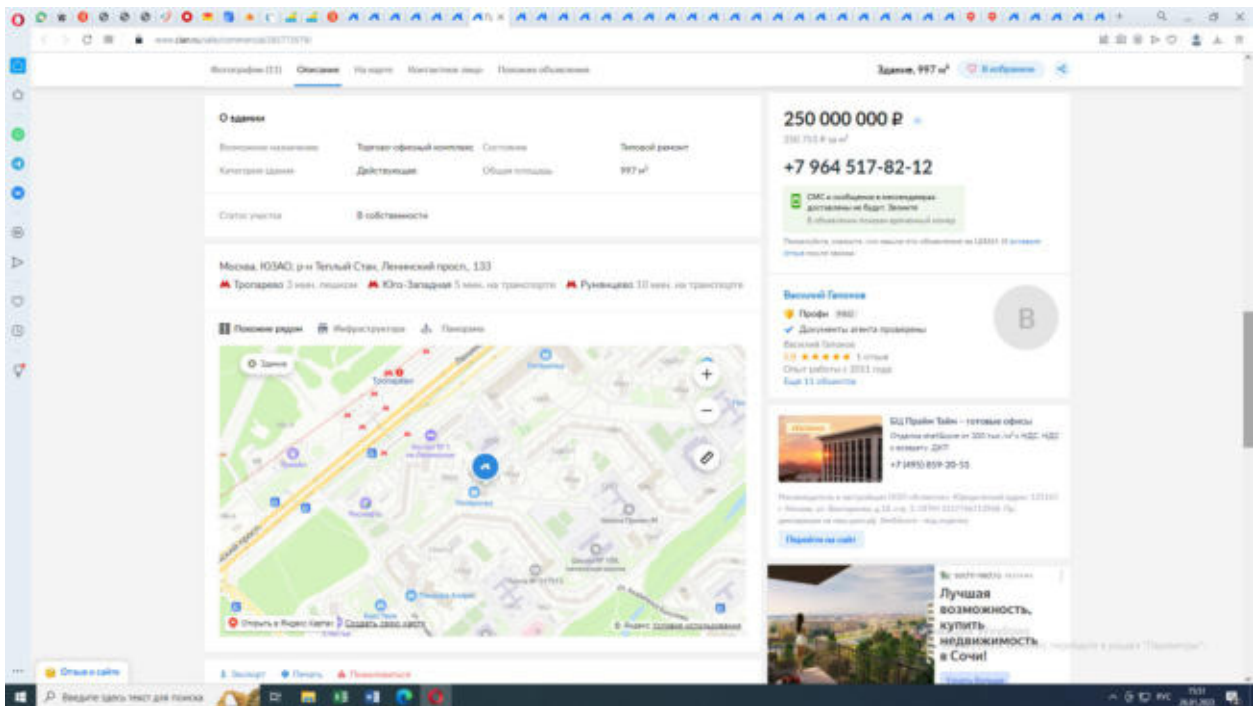
**Василий Селезнев**  
1.9 ★★★★★ 1 отзыв  
Старт работы с 2011 года  
Был 13 объявлений

ИП Василий Селезнев  
ИДН Профит Табы - готовый объект  
Отделка офиса от 30 тыс. м². НДС НДС  
и валюты ДАТ  
+7 964 517 82 12

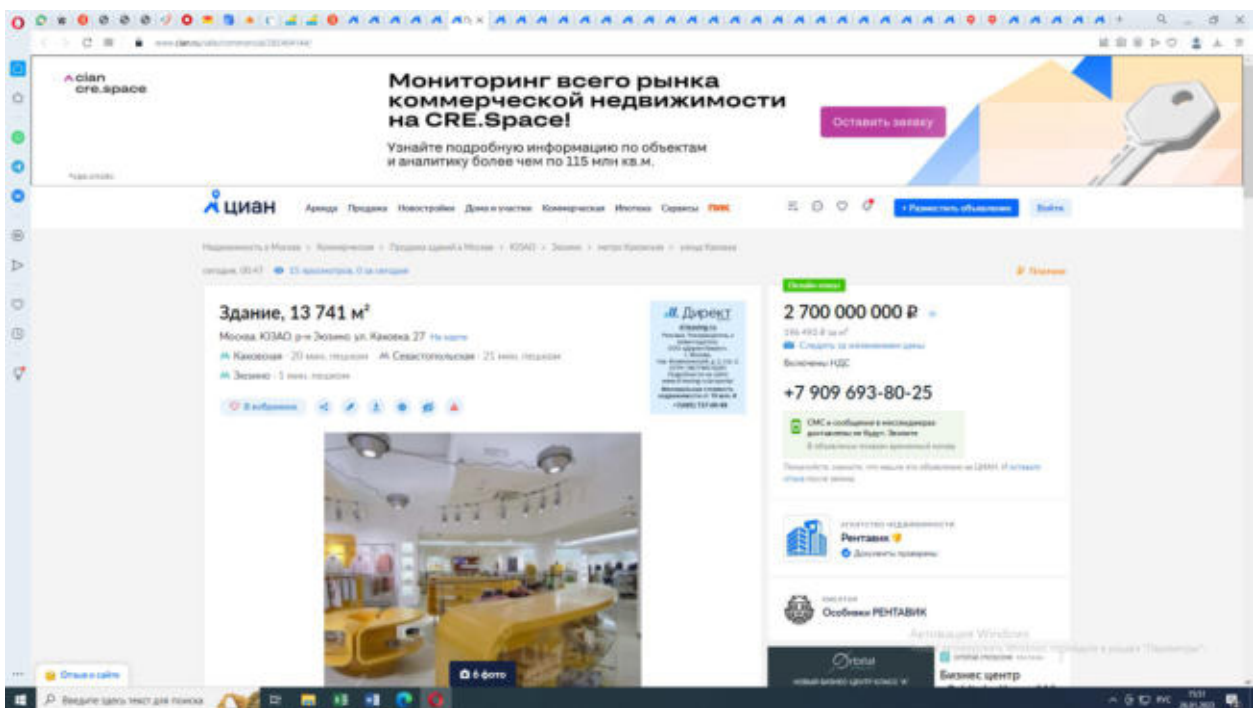
Позвоните владельцу объявления

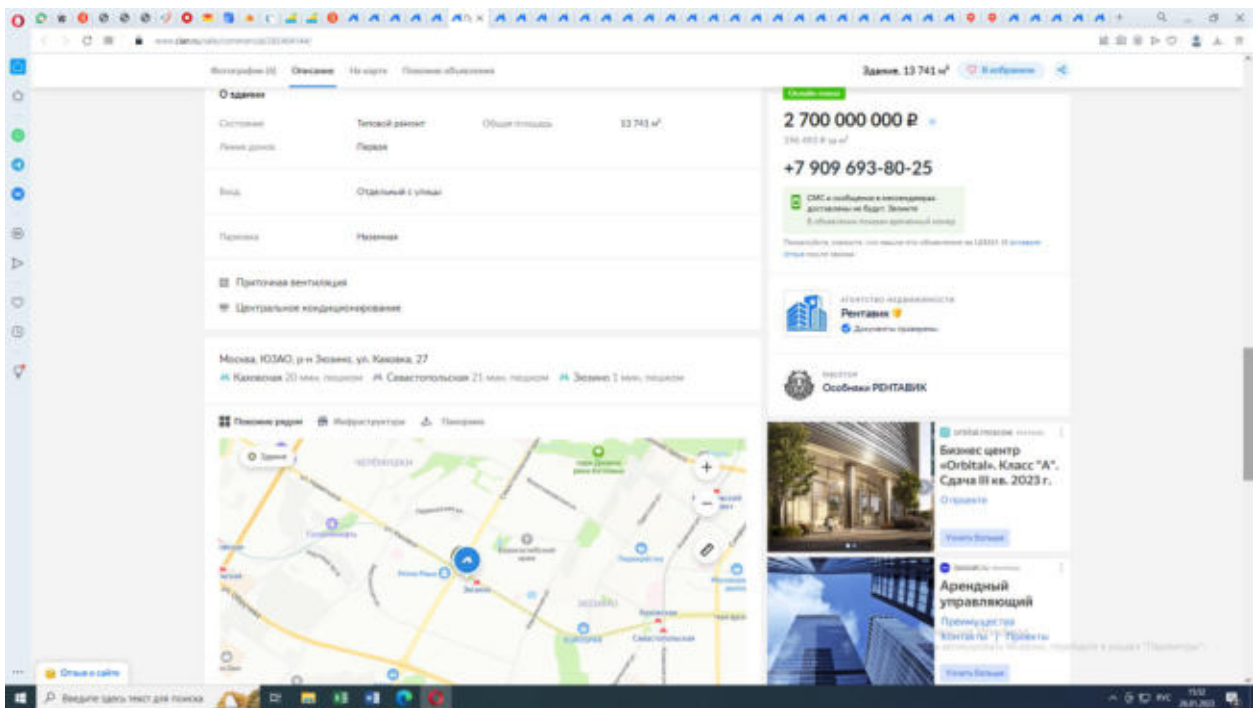
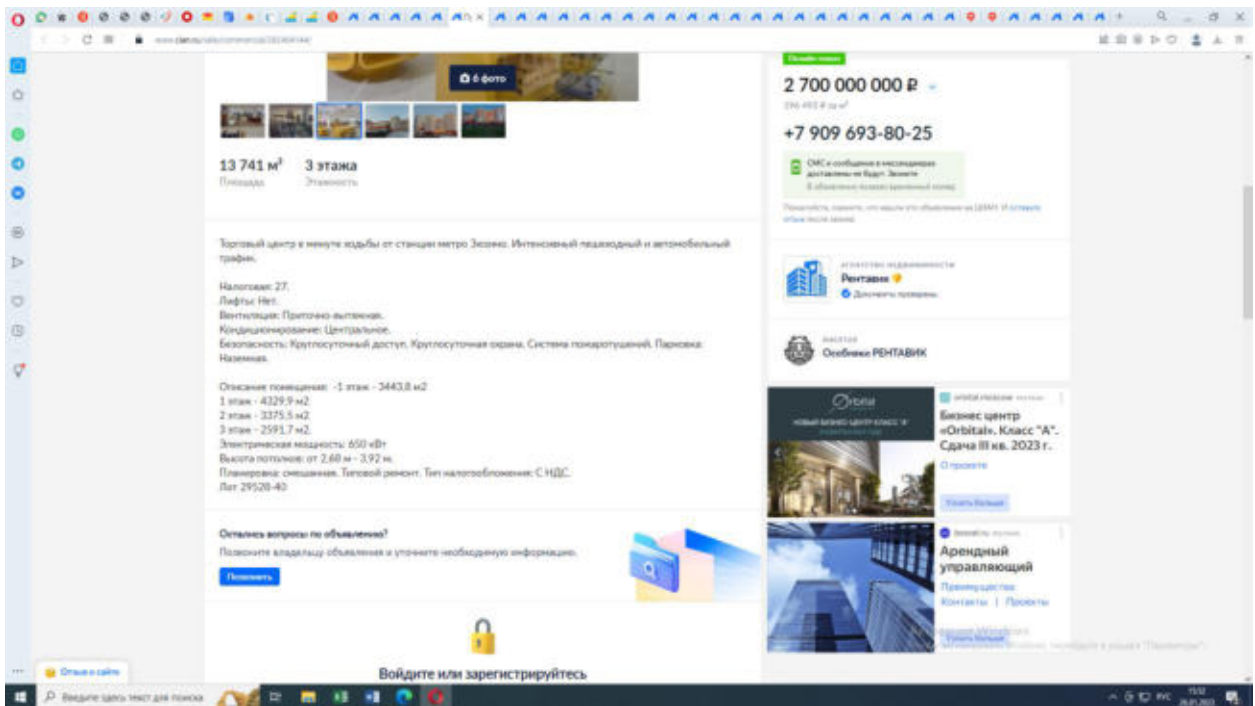
[Позвонить](#)

**Лучшая возможность, купить недвижимость в Сочи!**

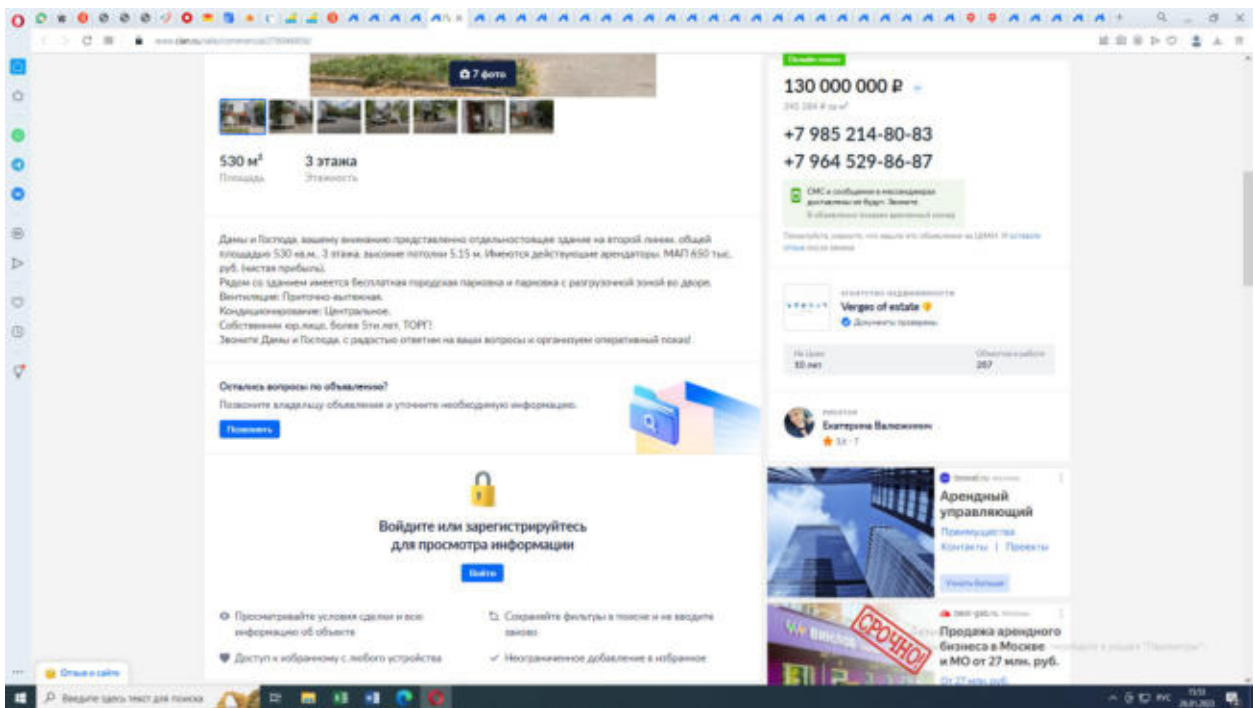
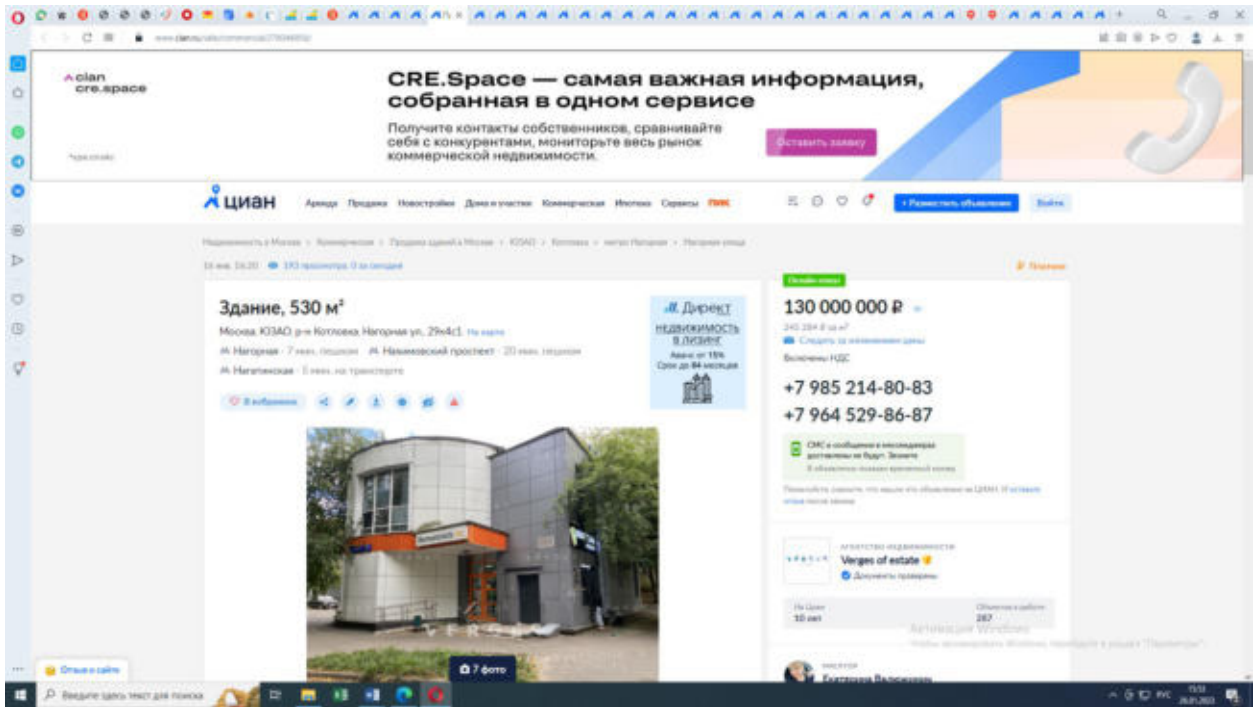


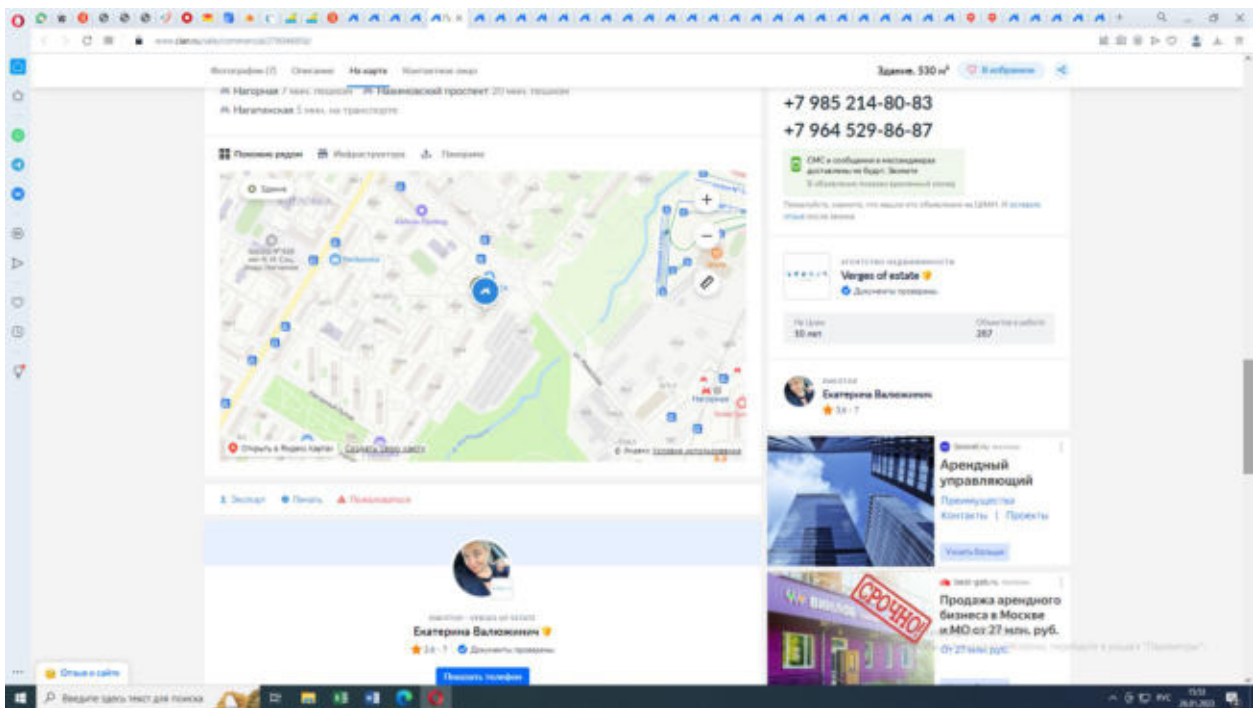
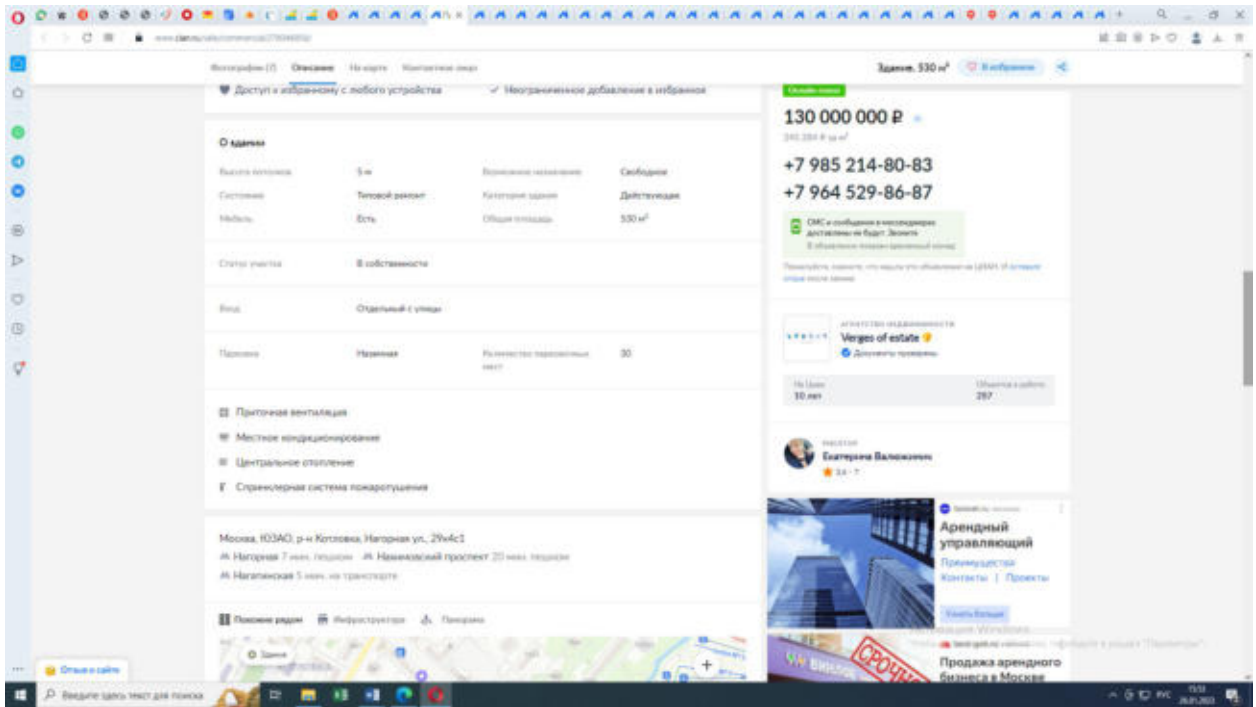
<https://www.cian.ru/sale/commercial/282773579/>





<https://www.cian.ru/sale/commercial/282464144/>





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

Отделка "под ключ" В ПОДАРОК ПРИ 100% ОПЛАТЕ

**Циан** Архитектура Недвижимость Дизайн интерьеров Коммерческая Недвижимость Услуги **ПМК** Регистрация объявлений Войти

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Промышленная Москва > ЮВАО > Марьино > центр Ботанического > Люблинская улица

11 янв. 17:28 429 просмотров 0 сохранений

### Здание (B+), 3 020 м²

Москва ЮВАО р-н Марьино Люблинская ул. 92а2 14 кв. 1

Ботаническая - 10 мин. пешком Марьино - 12 мин. пешком

Перерыв - 20 мин. пешком

**485 000 000 Р**  
340 327 ₽ за м²  
Связаться по объявлению прямо  
УСН  
**+7 965 146-74-71**

ОМС и содействие в получении документов от Бюджет. Зонитов  
В объявлении указана кредитная ставка

Помогите, загляните, что такое это объявление и (2844) 14 отзывов  
Объявление удалено

**Написать**

ID 1090  
980  
✓ Документы готовы к проверке  
Нет отзывов  
Буд. 17 объявлений

Попросите продавца ответить на ваши вопросы по объявлению в разделе "Помогите"

Попросите в БИ "Связаться?"  
Попросите ответить от 27 м². Подать заявку  
Вопрос, и ответить на вопросы. Попытка от 120

Открыть сайт

2 фото

3 020 м²  
Площадь

3 этажа  
Этажность

B+  
Класс

Продается Торговый Центр окрестность 9 лет. Торговое 3-х этажное здание. Впервые арендаторы – ресторан "Бургер-Кинг", меховая фабрика и магазин Елена Фурс. Земельный участок 3200м, в долгосрочной аренде до 2052 года, наземный паркинг перед зданием на 70 машиномест. Выделенная электрическая мощность – 350 кВт. Объект в собственности юридического лица на УСНО. Финансовые условия и схема сделки обсуждается на переговорах.

Остались вопросы по объявлению?  
Помогите владельцу объявлению и уточните необходимую информацию.

**Написать**

**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

0 зданий

Бизнес-поселение Торгово-развлекательный центр Спальня Двухкомнатный ремонт

**485 000 000 Р**  
340 327 ₽ за м²  
**+7 965 146-74-71**

ОМС и содействие в получении документов от Бюджет. Зонитов  
В объявлении указана кредитная ставка

Помогите, загляните, что такое это объявление и (2844) 14 отзывов  
Объявление удалено

**Написать**

ID 1090  
980  
✓ Документы готовы к проверке  
Нет отзывов  
Буд. 17 объявлений

Попросите в БИ "Связаться?"  
Попросите ответить от 27 м². Подать заявку  
Вопрос, и ответить на вопросы. Попытка от 120

**Денежка** 1 20 400  
**+7 495 504 43 72**

Попросите продавца ответить на ваши вопросы по объявлению в разделе "Помогите"

Попросите в БИ "Связаться?"  
Попросите ответить от 27 м². Подать заявку  
Вопрос, и ответить на вопросы. Попытка от 120

Попросите продавца ответить на ваши вопросы по объявлению в разделе "Помогите"

Резиденция Архитектурное  
Бизнес-классовые квартиры в торговом Бизнес-центре. Две комнаты. Спальня до 100.  
**+7 495 152 74 96**

Попросите продавца ответить на ваши вопросы по объявлению в разделе "Помогите"

Резиденция Архитектурное  
Бизнес-классовые квартиры в торговом Бизнес-центре. Две комнаты. Спальня до 100.  
**+7 495 152 74 96**

Попросите продавца ответить на ваши вопросы по объявлению в разделе "Помогите"

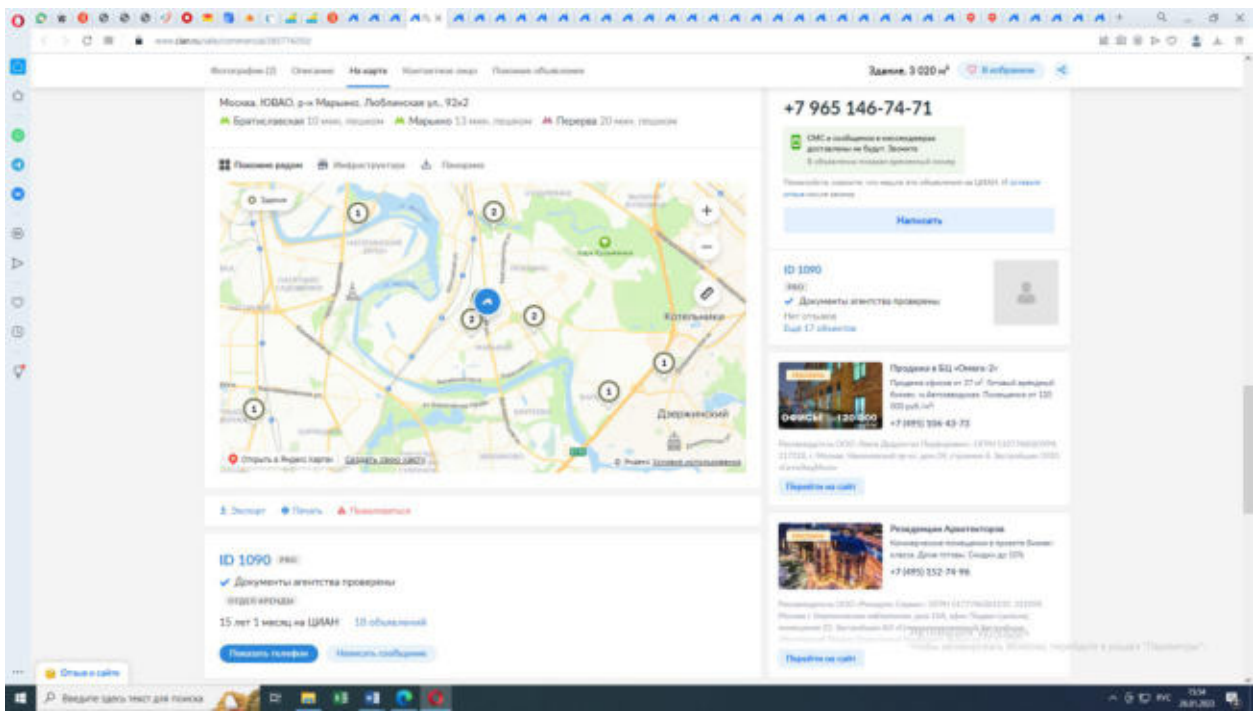
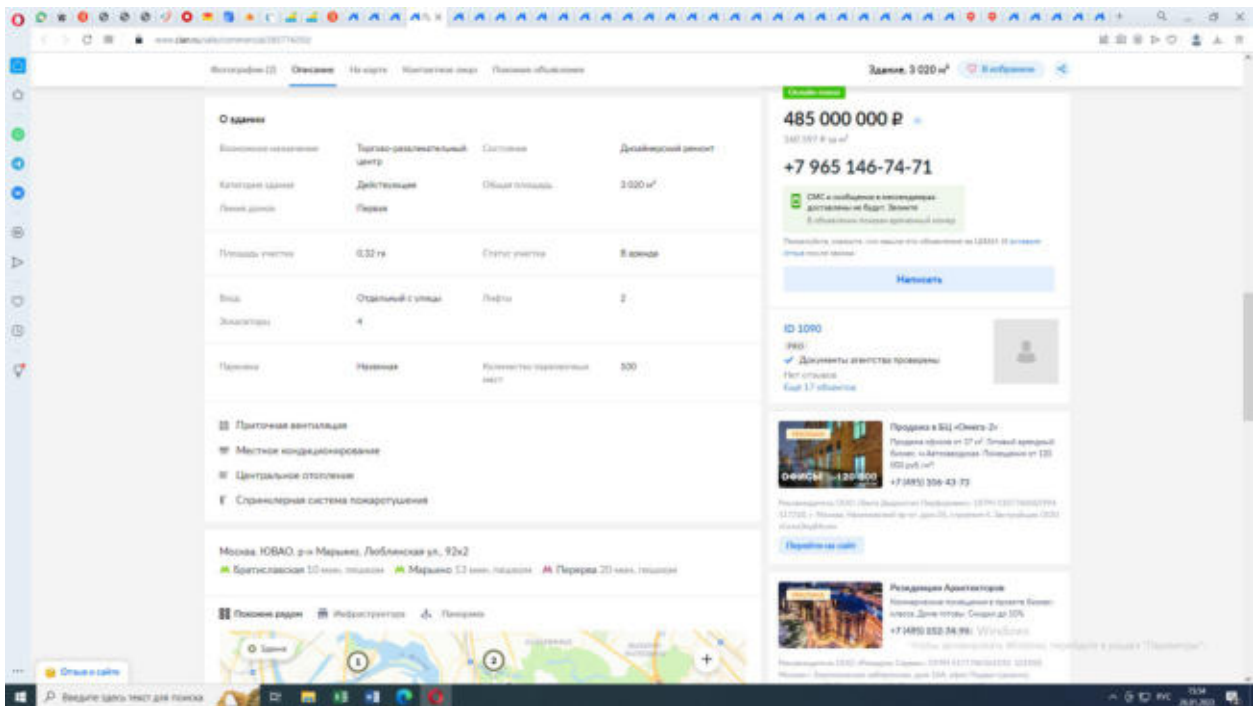
Резиденция Архитектурное  
Бизнес-классовые квартиры в торговом Бизнес-центре. Две комнаты. Спальня до 100.  
**+7 495 152 74 96**

Попросите продавца ответить на ваши вопросы по объявлению в разделе "Помогите"

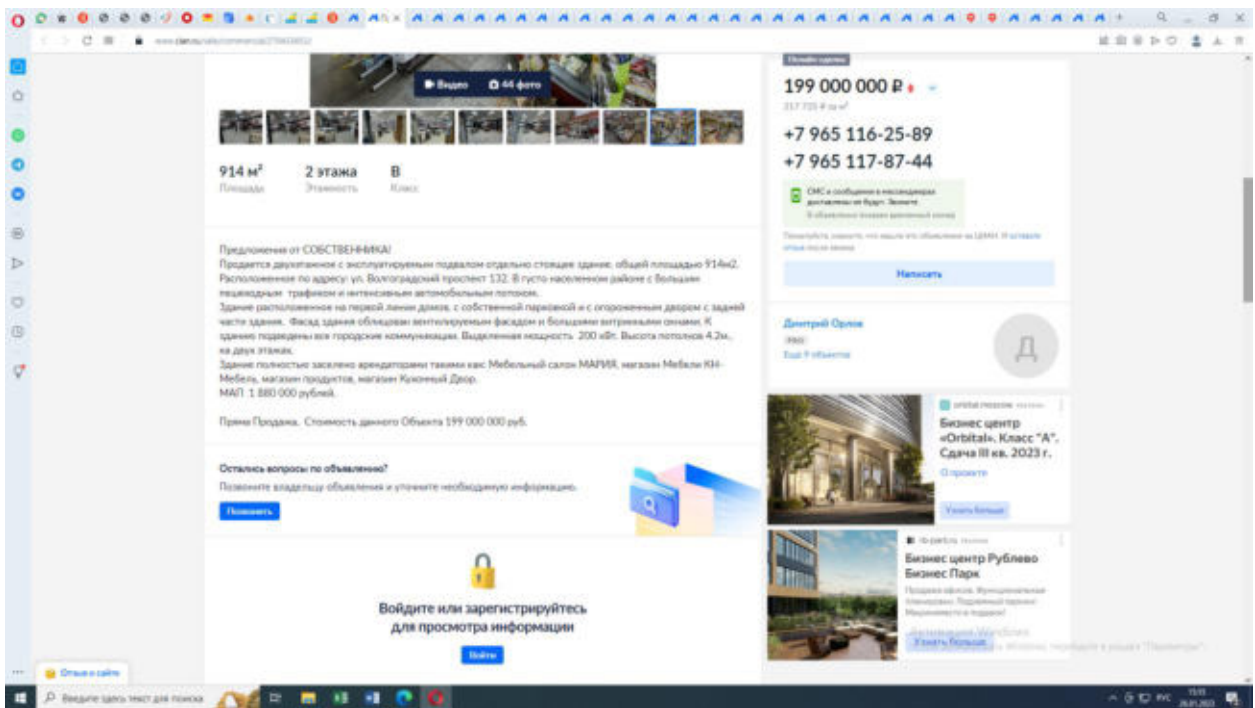
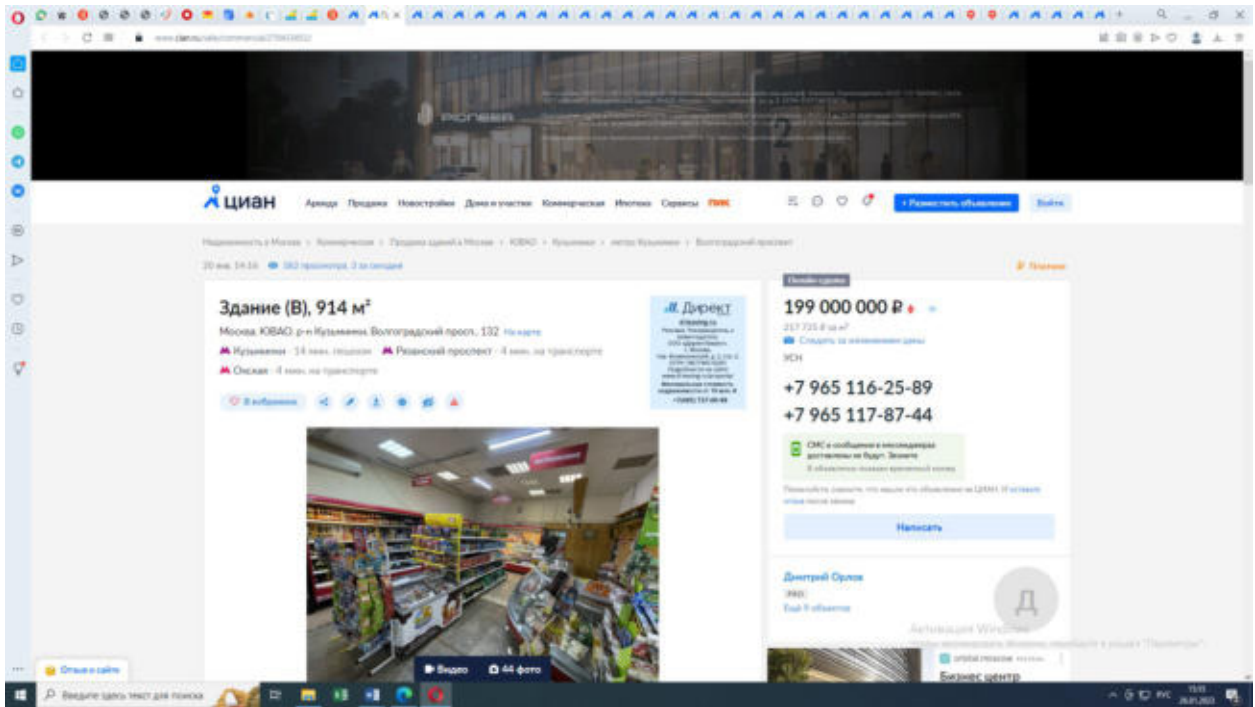
Резиденция Архитектурное  
Бизнес-классовые квартиры в торговом Бизнес-центре. Две комнаты. Спальня до 100.  
**+7 495 152 74 96**

Открыть сайт





<https://www.cian.ru/sale/commercial/265774250/>



Волгоград (14) Описание На карте Коммунальные услуги Планировка помещений

**Здание, 914 м²** [Вызвать](#)

**199 000 000 Р**  
 217 723 Р за м²

**+7 965 116-25-89**  
**+7 965 117-87-44**

ОМС и обучение в колледже  
 доступны на Бюджет. Земле  
 В объекте только фронтальный вход

Помогите понять, что такое это объявление на ЦИАН. И получите новые объявления

[Написать](#)

**Дмитрий Орлов**  
 ИМЭ  
 5 лет 9 объявлений

**Бизнес центр «Orbita», Класс "А", Сдача III кв. 2023 г.**  
 О проекте  
[Узнать больше](#)

**Бизнес центр Рублево Бизнес Парк**  
 Поддержка бизнеса. Функциональные помещения. Подземный паркинг.  
 Индивидуальный подход к клиентам. Переезд в офис в "Полдень".  
[Узнать больше](#)

**О здании**

Возможность размещения	Торгово-развлекательный центр	Состояние	Детализированный проект
Планировка здания	Двухэтажное	Общая площадь	914 м²
Линейное здание	Перед		
Площадь участка	0,2 га	Статус участка	В аренду
Вид	Отдельный и офис		
Помещения	Частичная	Количество парковочных мест	10

**Приточная вентиляция**

- Местное кондиционирование
- Центральное отопление
- Сигнализация

Москва ЮВАО р=н Кузьминки, Волгоградский просп., 132

- Кузьминки 14 мин. пешком
- Рязанский проспект 6 мин. на транспорте
- Оскаки 4 мин. на транспорте

[Открыть сайт](#)

Введите здесь текст для поиска

Волгоград (14) Описание На карте Коммунальные услуги Планировка помещений

**Здание, 914 м²** [Вызвать](#)

**199 000 000 Р**  
 217 723 Р за м²

**+7 965 116-25-89**  
**+7 965 117-87-44**

ОМС и обучение в колледже  
 доступны на Бюджет. Земле  
 В объекте только фронтальный вход

Помогите понять, что такое это объявление на ЦИАН. И получите новые объявления

[Написать](#)

**Дмитрий Орлов**  
 ИМЭ  
 5 лет 9 объявлений

**Бизнес центр «Orbita», Класс "А", Сдача III кв. 2023 г.**  
 О проекте  
[Узнать больше](#)

**Бизнес центр Рублево Бизнес Парк**  
 Поддержка бизнеса. Функциональные помещения. Подземный паркинг.  
 Индивидуальный подход к клиентам. Переезд в офис в "Полдень".  
[Узнать больше](#)

Москва ЮВАО р=н Кузьминки, Волгоградский просп., 132

- Кузьминки 14 мин. пешком
- Рязанский проспект 6 мин. на транспорте
- Оскаки 4 мин. на транспорте

**Планировка помещений**

Инфраструктура

**Дмитрий Орлов** ИМЭ  
 5 лет 15 месяцев на ЦИАН 10 объявлений  
[Помогите понять](#) [Написать объявление](#)

[Открыть сайт](#)

Введите здесь текст для поиска

<https://www.cian.ru/sale/commercial/270433852/>

ЦИАН Архитектура Недвижимость Недвижимость в Москве Коммерческая Деловая недвижимость Коммерческая Недвижимость Сервисы ЦИАН

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Архитектура помещений в Москве > ЮЗАО > ЮЗАО > метро Бовенно > Профсоюзная улица

Цена: 11,22 14 фотографий 0 закладки

### Торговая площадь, 428 м<sup>2</sup>

в ЖК «Галилей», сдан в 2 кв. 2007  
Москва, ЮЗАО р-н Коньково, Профсоюзная ул., 104 10 этаж  
Бизнес-4 этаж, торговля

1 000 000 Р/мес. 35 000 Р за м<sup>2</sup> в год  
Связаться со специалистом  
УСН, без комиссии  
+7 916 603-02-04

СМС и сообщения в мессенджеры доставляются в будущем. Звоните в объявлении по номеру контактного номера

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН. В объявлении указана цена за м<sup>2</sup>.

Написать

ИНТЕРНЕТ-ИЗДАТЕЛЬСТВО  
Molna Property  
Доставляем материалы

Резидент Архитектура  
Индивидуальная подборка и аренда бизнес-помещений в Москве и области. "Посмотреть"

17 (495) 152-74-98

Открыть сайт

14 фото

428 м<sup>2</sup> Площадь 2 из 11 Этаж Свободно Планировка

Предлагается в аренду торговое помещение площадью 428,2 м<sup>2</sup> на Профсоюзной улице, д.104 (1 минуте пешком от станции метро "Бовенно").

3 этаж, открытая планировка, мощность 89 кВт (возможно увеличение до 120 кВт), парковка перед фойеком, хорошие рекламные возможности, Отдельный вход по лестнице сразу на второй этаж.

Ранее располагался ресторан "Рукины". Большие пешеходные и автомобильные потоки, в правой видимости от метро. Окружение: супермаркет "Лента", Сбербанк, банк "ВТБ".

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Арендная ставка 1 000 000 рублей в месяц, УСН налогообложения, без комиссии.

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

Написать

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Написать

1 000 000 Р/мес. 35 000 Р за м<sup>2</sup> в год  
Связаться со специалистом  
УСН, без комиссии  
+7 916 603-02-04

СМС и сообщения в мессенджеры доставляются в будущем. Звоните в объявлении по номеру контактного номера

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН. В объявлении указана цена за м<sup>2</sup>.

Написать

ИНТЕРНЕТ-ИЗДАТЕЛЬСТВО  
Molna Property  
Доставляем материалы

Резидент Архитектура  
Индивидуальная подборка и аренда бизнес-помещений в Москве и области. "Посмотреть"

17 (495) 152-74-98

Резидент Архитектура  
Индивидуальная подборка и аренда бизнес-помещений в Москве и области. "Посмотреть"

17 (495) 152-74-98

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН. В объявлении указана цена за м<sup>2</sup>.

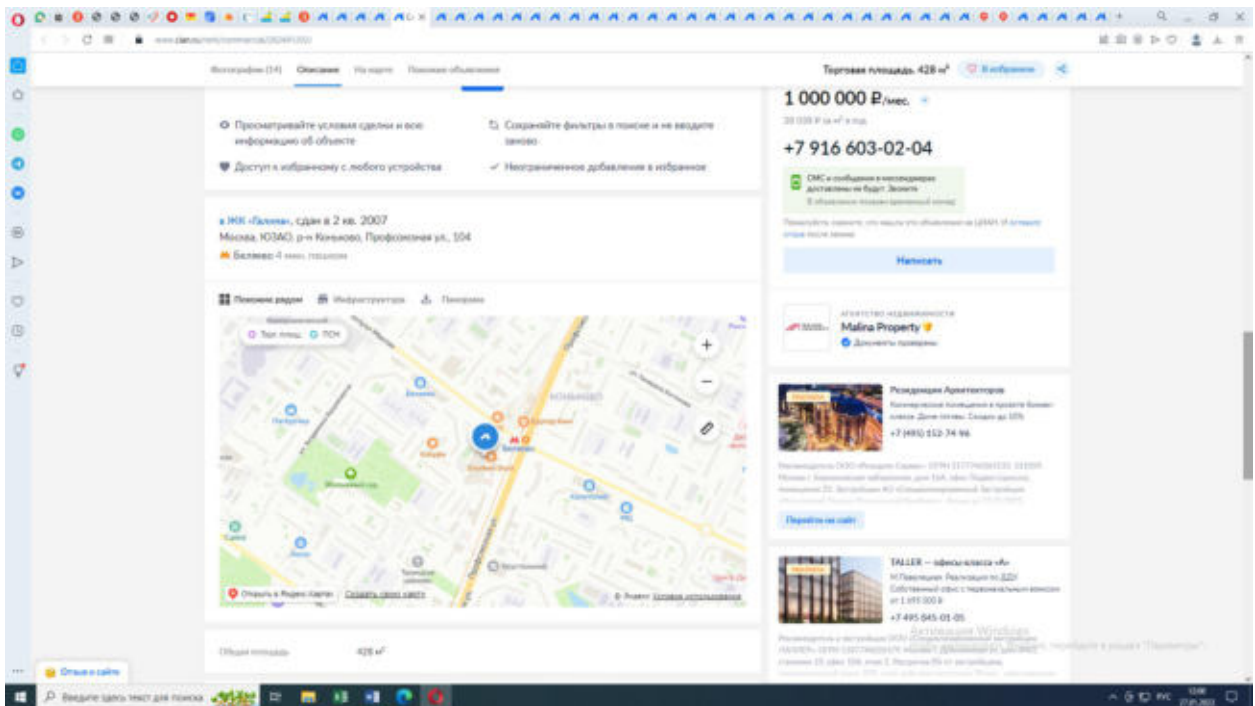
Написать

ТМЛЕР - офисы класса «В»  
М/Помещение, Рязанская пл. 2/20  
Современный офис в историческом здании  
от 1 400 000 Р  
+7 495 945 01 01

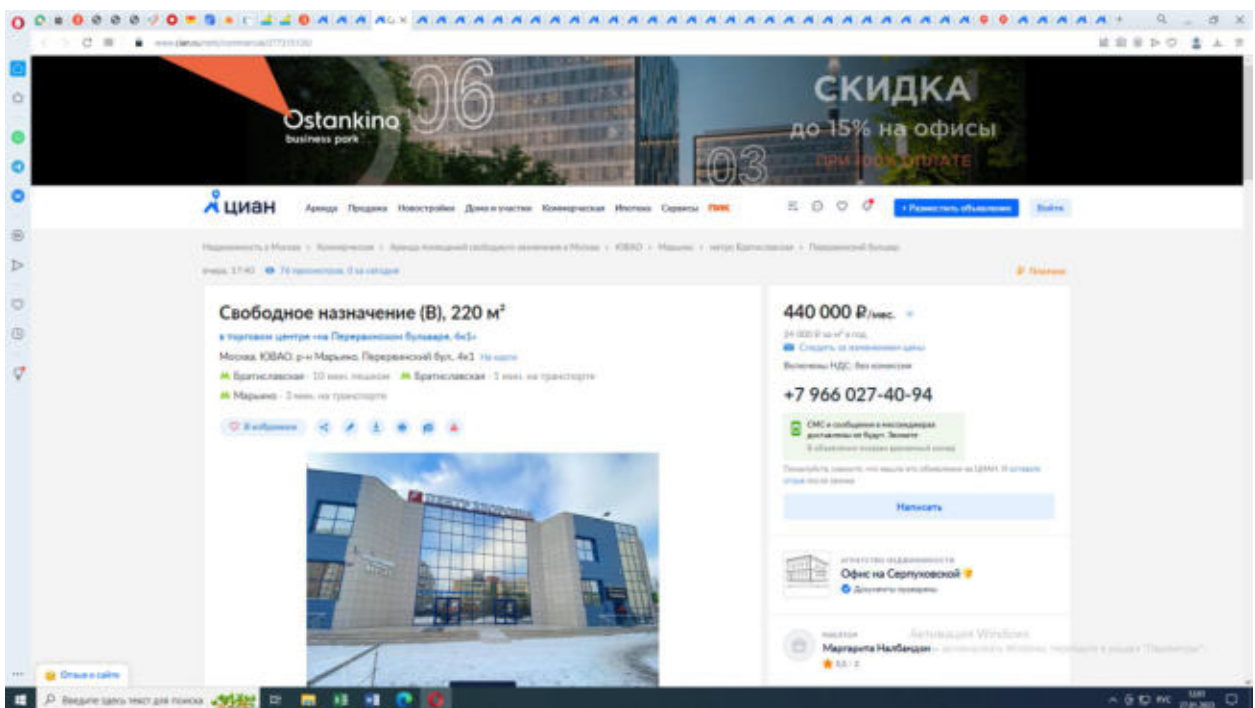
Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН. В объявлении указана цена за м<sup>2</sup>.

Написать


Открыть сайт



<https://www.cian.ru/rent/commercial/282491202/>



www.dedict.ru/immobilizatsiya/27731130



**220 м²**  
Площадь

**1 из 2**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**В**  
Класс

**440 000 Р/мес.**  
39 000 Р за м² в год

**+7 966 027-40-94**

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются в будни. Выходят в субботу только срочные заявки

Позвоните, чтобы узнать, по какому адресу объявление из ДБОИ? Или напишите, если не можете

[Написать](#)

**Аналитический отчет по зданию** Новое  
На Перервинском бульваре, 4а1, Москва, Перервинский бульвар, 4а1.

**Что входит в PDF-отчет:**

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазоном цен
- Правильность и обоснованность по ним (уровень надежности из Росреестра)
- Важные сведения и объявления с ЦИАН
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

[Получить отчет за 1 500 Р](#)

**УДАЧНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ЦЕНТРЕ МИКРОРАЙОНА С БОЛЬШИМ ТРАВМОНОМ!**

Помещение находится на первом этаже здания с отдельным входом, вентиляцией и качественным ремонтом.

**Назначение помещения:**

- медицинские услуги
- спорт
- выставочный центр
- банк, офис
- сервисный центр
- развлекательный центр
- офис для детей

[Открыть сайт](#)

**Офис на Серпуховской**  
Качество недвижимости  
Достоинство продавца

**Агентство**  
Маргарита Нахлебден  
5.0 - 5

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

**БЦ Прайм Таун - готовые офисы**  
Страна: Беларусь, м. 300 кв. м², НДС: НДС  
в аренду: ДБОИ  
+7 985 859 39 51

[Перейти на сайт](#)

Агентство WindStone  
Позвоните и узнайте, по какому адресу объявление из ДБОИ? Или напишите, если не можете

www.dedict.ru/immobilizatsiya/27731130

Фотографии Описание На карте Показать объявление

**Свободное назначение, 220 м²** [В избранное](#)

**УДАЧНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ЦЕНТРЕ МИКРОРАЙОНА С БОЛЬШИМ ТРАВМОНОМ!**

Помещение находится на первом этаже здания с отдельным входом, вентиляцией и качественным ремонтом.

**Назначение помещения:**

- медицинские услуги
- спорт
- выставочный центр
- банк, офис
- сервисный центр
- развлекательный центр
- офис для детей

**Возможность перепланировки по вашему проекту.**  
Возможность увеличения мощности.

Договор аренды заключается с собственником на длительный срок.

Оперативный поиск.

Номер объекта: #1/814755/3831

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

[Написать](#)

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

[Войти](#)

**440 000 Р/мес.**  
39 000 Р за м² в год

[Связаться по электронной почте](#)

**+7 966 027-40-94**

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются в будни. Выходят в субботу только срочные заявки

Позвоните, чтобы узнать, по какому адресу объявление из ДБОИ? Или напишите, если не можете

[Написать](#)

**Офис на Серпуховской**  
Качество недвижимости  
Достоинство продавца

**Агентство**  
Маргарита Нахлебден  
5.0 - 5

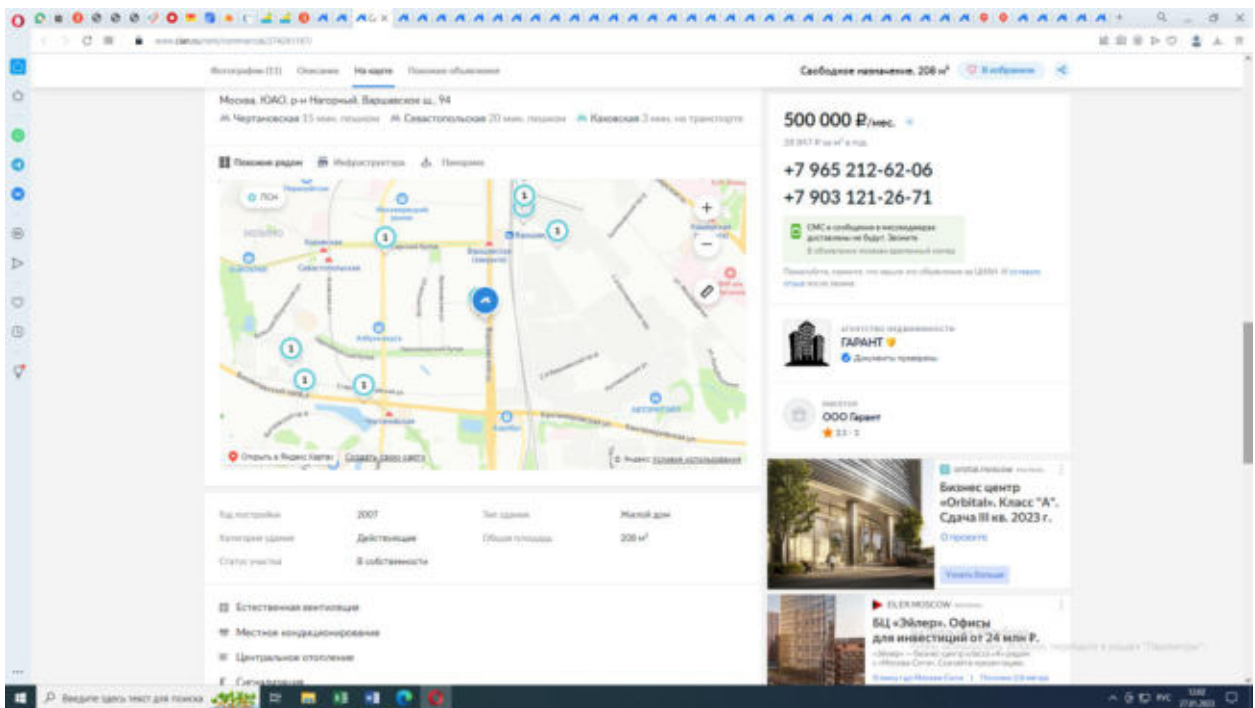
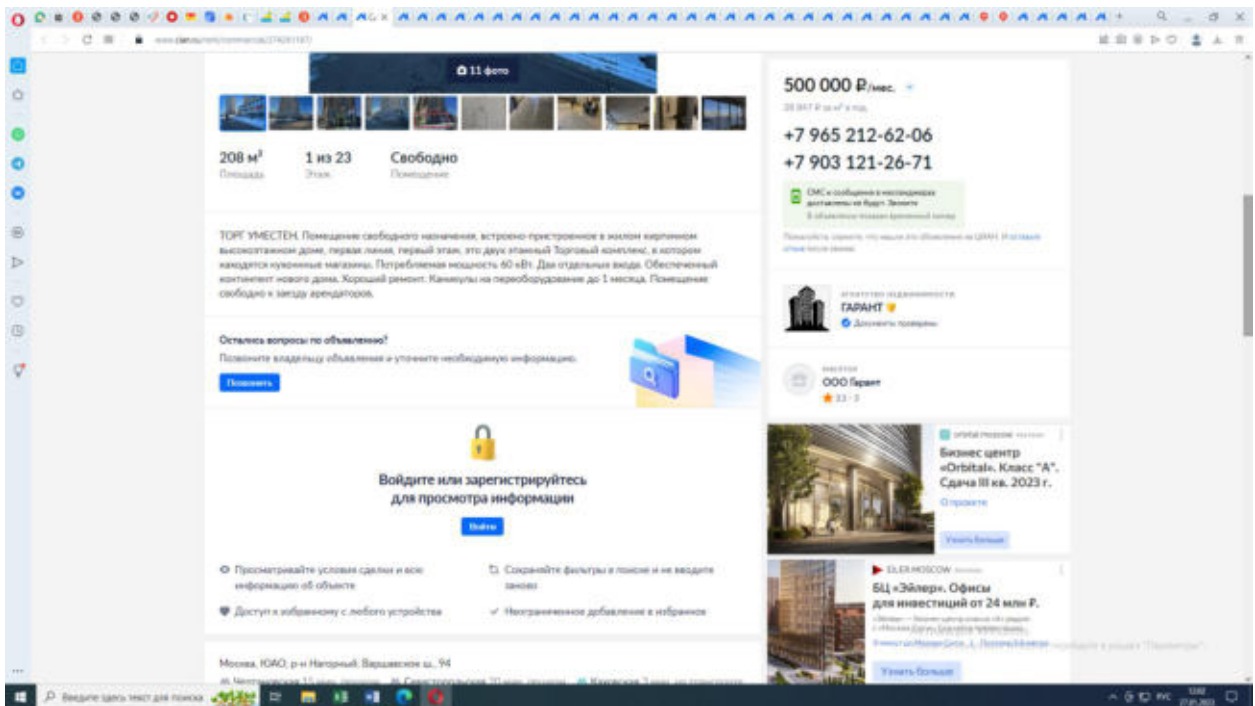
**Доступен аналитический отчет**  
по зданию за 1 500 Р [Получить](#)

**БЦ Прайм Таун - готовые офисы**  
Страна: Беларусь, м. 300 кв. м², НДС: НДС  
в аренду: ДБОИ  
+7 985 859 39 51

[Перейти на сайт](#)

Агентство WindStone  
Позвоните и узнайте, по какому адресу объявление из ДБОИ? Или напишите, если не можете





<https://www.cian.ru/rent/commercial/274261187/>



**Ostankino**  
business park

Отделка "под ключ"  
**В ПОДАРОК**  
ПРИ 100% ОПЛАТЕ

**ЦИАН** Архитектура Продажа Новостройки Дача и участок Коммерческая Недвижимость Сервисы **ПМС** [Помощь и обучение](#) [Выход](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческой недвижимости в Москве > ЮФО > Чертаново Центральное > центр Проклятый > Девелоперская услуга

20 июл, 15:21 > 4 просмотра, 1 за неделю

**Свободное назначение, 285 м²**  
в торговом центре на ул. Днепропетровская, 14Б-  
Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, Днепропетровская ул., 14Б- [На карте](#)  
М. Проклятый 20 мин. пешком [М. Новосенная](#) 22 мин. на транспорте

[В избранном](#) [Поделиться](#) [В фото](#)

**570 000 Р/мес.**  
34 000 Р за м² в год  
[Связаться со специалистом](#)  
Выплаты коммерческие платежи ЮН без комиссии  
**+7 965 253-40-09**  
СМС и сообщения в мессенджерах доступны от Айдри-Зонит  
В объявлении указана примерная стоимость  
Пожалуйста, свяжитесь по поводу этой объявления с АИДРИ-Зонитом  
указав номер заявки

[Написать](#)

**ВВЕДЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**  
**БЕСТ на Октябрьской**  
[Дополнительно](#)

Мессенджер **Служба Юрид** [Активация Windows](#)  
Пожалуйста, свяжитесь по поводу этой объявления в ролике "Помощники"

[Открыть сайт](#)

[В фото](#)

**285 м²** **1 из 1** **Свободно**  
Площадь Этаж Планировка

Сдается в аренду помещение общей площадью 285 кв.м. под торговлю. 1-й этаж, 1-я линия домов. Месторасположение: 22 мин. пешком от м. Проклятый.

Остались вопросы по объявлению?  
Позволяете взгляду объявление и уточните необходимую информацию.  
[Помогите](#)

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**  
[Найти](#)

- 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 торговом центре на ул. Днепропетровская, 14Б-  
Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, Днепропетровская ул., 14Б-  
М. Проклятый 20 мин. пешком [М. Новосенная](#) 22 мин. на транспорте

**570 000 Р/мес.**  
34 000 Р за м² в год  
**+7 965 253-40-09**  
СМС и сообщения в мессенджерах доступны от Айдри-Зонит  
В объявлении указана примерная стоимость  
Пожалуйста, свяжитесь по поводу этой объявления с АИДРИ-Зонитом  
указав номер заявки

[Написать](#)

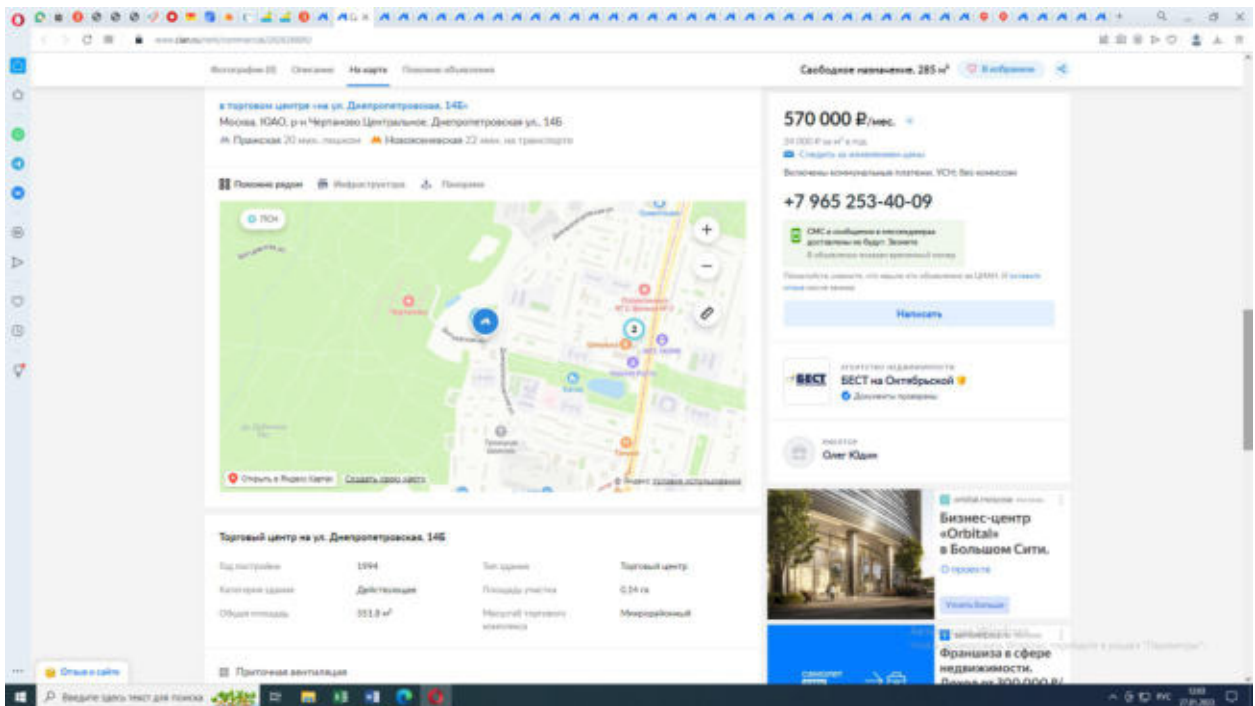
**ВВЕДЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**  
**БЕСТ на Октябрьской**  
[Дополнительно](#)

Мессенджер **Служба Юрид**

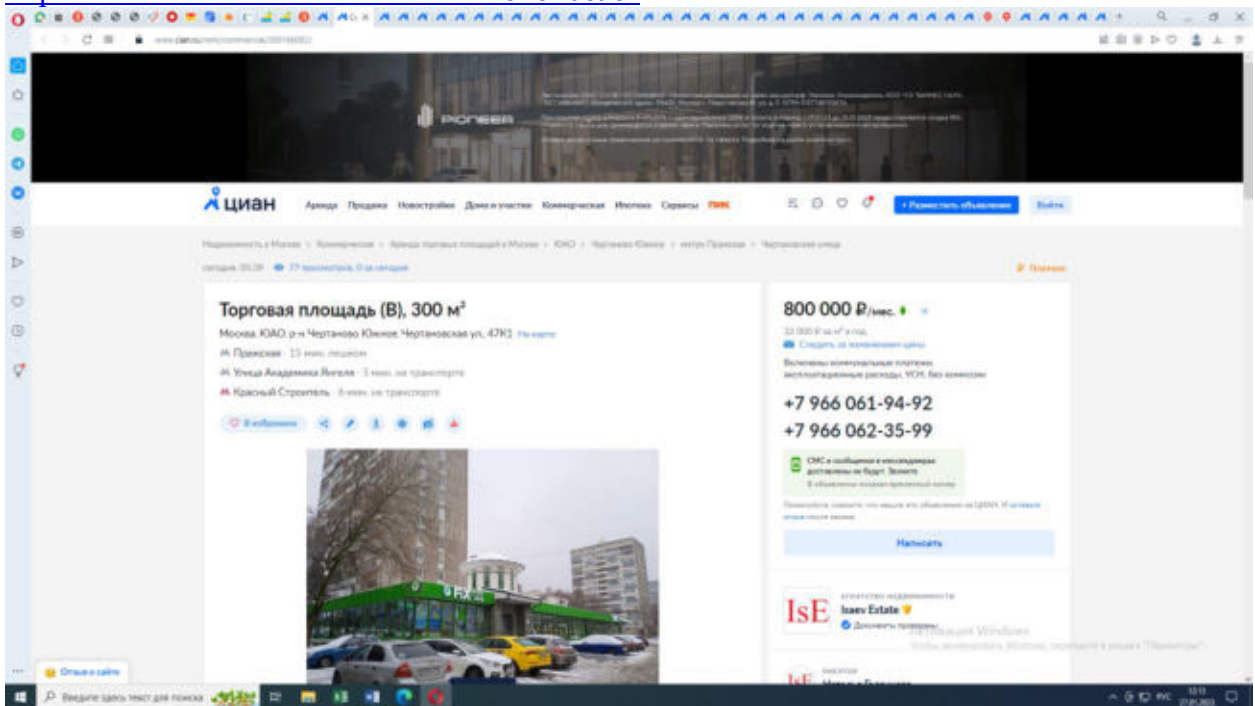
**Бизнес-центр «Orbita» в Большом Сити.**  
[Узнать больше](#)

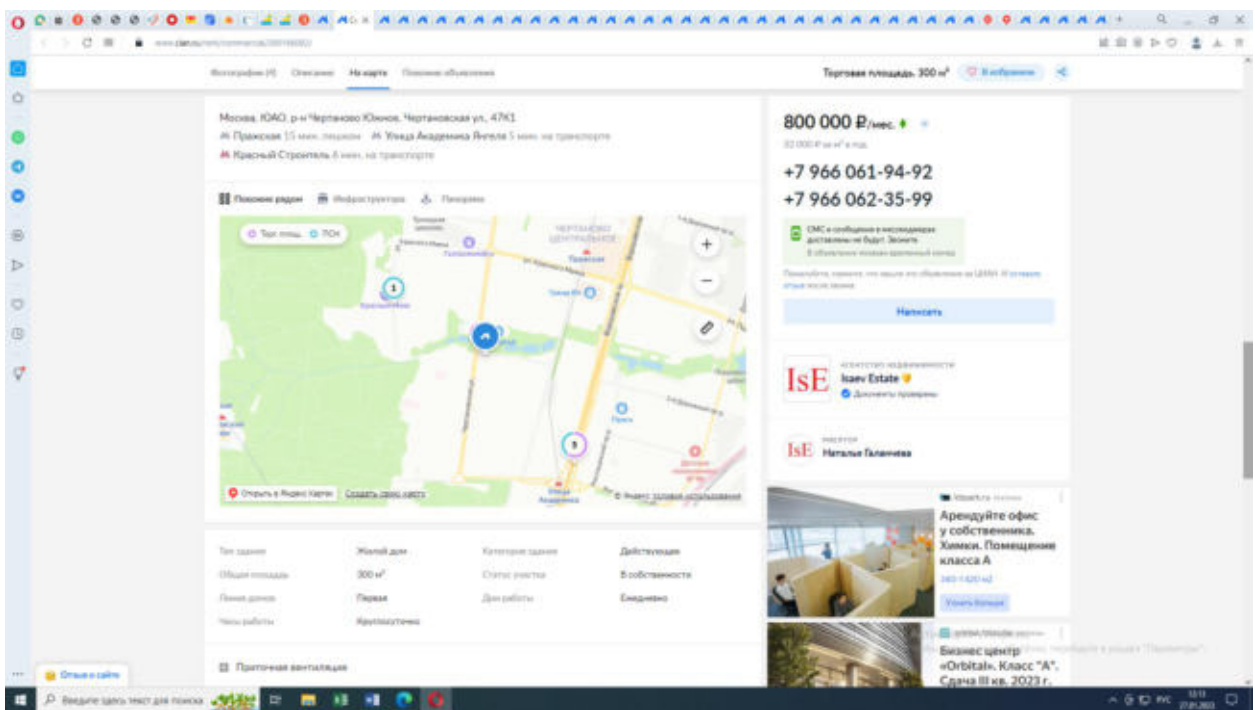
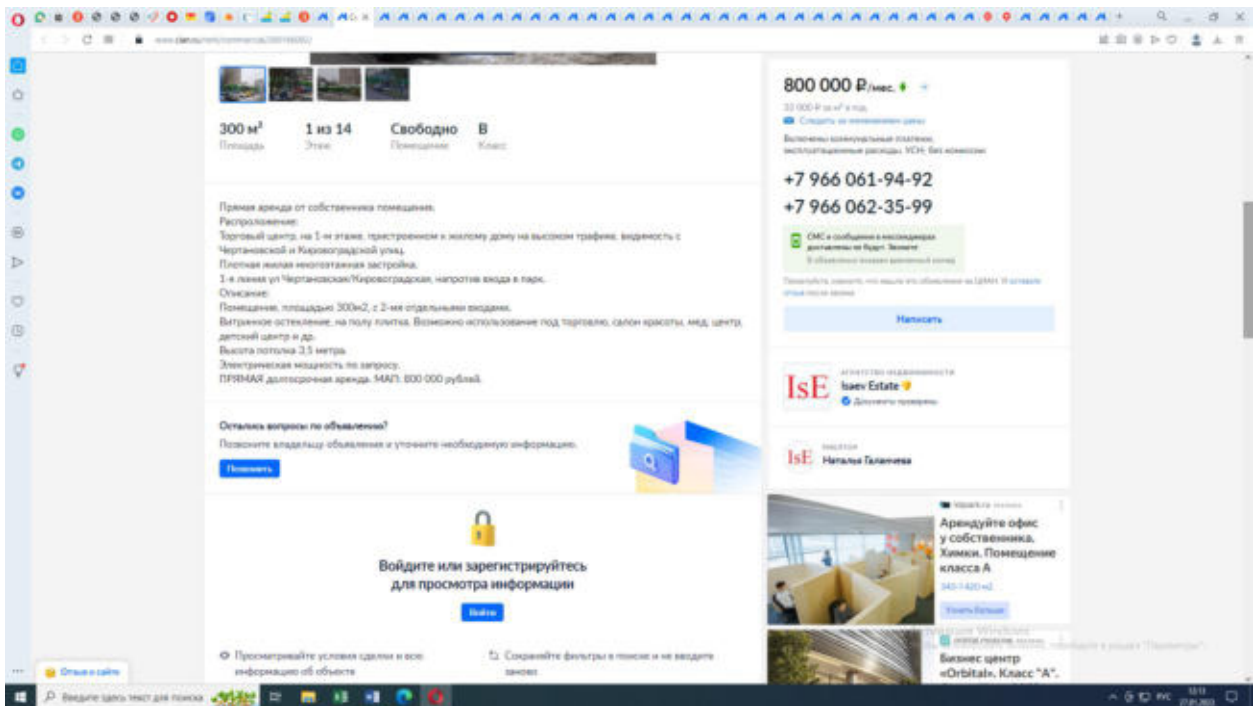
**Франшиза в сфере недвижимости. Доход от 300 000 Р/мес.**  
[Узнать больше](#)

[Открыть сайт](#)



<https://www.cian.ru/rent/commercial/282826895/>





<https://www.cian.ru/rent/commercial/280166082/>

Отделка "под ключ" В ПОДАРОК ПРИ 100% ОПЛАТЕ

**ЦИАН** Архитектура Недвижимость Дизайн Интерьеры Коммерческая Недвижимость Сервисы **ПМС** [Помощь, объявления](#) [Выход](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Промышленная > Москва > ЮАО > Чертаново Южное > улица Академика Янгеля > Коммерческое здание > Коммерческое здание


Иван, 32.21 > 24 просмотра, 0 за неделю

**Здание, 326 м²**  
 Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, Кировградская ул., 445С2, 1-й этаж  
 М. Улица Академика Янгеля - 5 мин. пешком  
 М. Красный Стрелитель - 21 мин. пешком

**55 000 000 Р**  
 168 712 Р за м²  
 Скрыть за объявлением даты  
**+7 916 196-12-45**  
 ОМС и обучение в рассрочку доступны не всем. Звоните в объявление, чтобы проверить статус.  
 Помогите, скрывая, что вы видели это объявление на ЦИАН. И получите другие такие объявления.  
**Специалист работает с 09:00 до 21:00**  
 Нажмите ему или позвоните в рабочее время. +79161961245

**Алла Буглева** Агентство недвижимости **Простор-недвижимость**  
 Деловые контакты

**Алла Буглева** Агентство недвижимости  
 5.0 - 11  
 Активация Windows  
 Чтобы использовать Windows, перейдите в раздел "Помощник".



18 фото

**326 м²** 1 этаж  
 Площадь Этажность

Акт. 38365820  
 Предлагается отремонтированное отдельно стоящее здание: готовый арендный бизнес, внутри здание несколько отдельных помещений, наряде по документам отдельный вход. Во всех помещениях сделан ремонт. Электронная нагрузка 30 кВт. Парковка рядом со зданием. Помещение располагается в центре большого жилого массива, удобство расположения для населения района, хорошая пешеходный трафик рядом, сложившееся торговое окружение и инфраструктура.

Все помещения активно используются арендаторами (более 10лет): ветеринарная клиника, салон красоты, аптека, магазин "Продукты", пункт выдачи Wildberries, офис.

Месячная арендная плата 490 000 рублей.

Окружение: Дом Культуры Парковая, Школы, детские сады, спортивный комплекс, Перекресток, Динко, Пешеходы и многое другое.

В 5 минут пешком до станции метро "Академика Янгеля", 18 минут до МЦД Красный Стрелитель. Отличная транспортная доступность. Быстрый выезд на Варшавское шоссе. Здание в собственности, собственник физическое лицо. Земельный участок: аренда на 40 лет.

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

**55 000 000 Р**  
 168 712 Р за м²  
**+7 916 196-12-45**  
 ОМС и обучение в рассрочку доступны не всем. Звоните в объявление, чтобы проверить статус.  
 Помогите, скрывая, что вы видели это объявление на ЦИАН. И получите другие такие объявления.  
**Специалист работает с 09:00 до 21:00**  
 Нажмите ему или позвоните в рабочее время. +79161961245

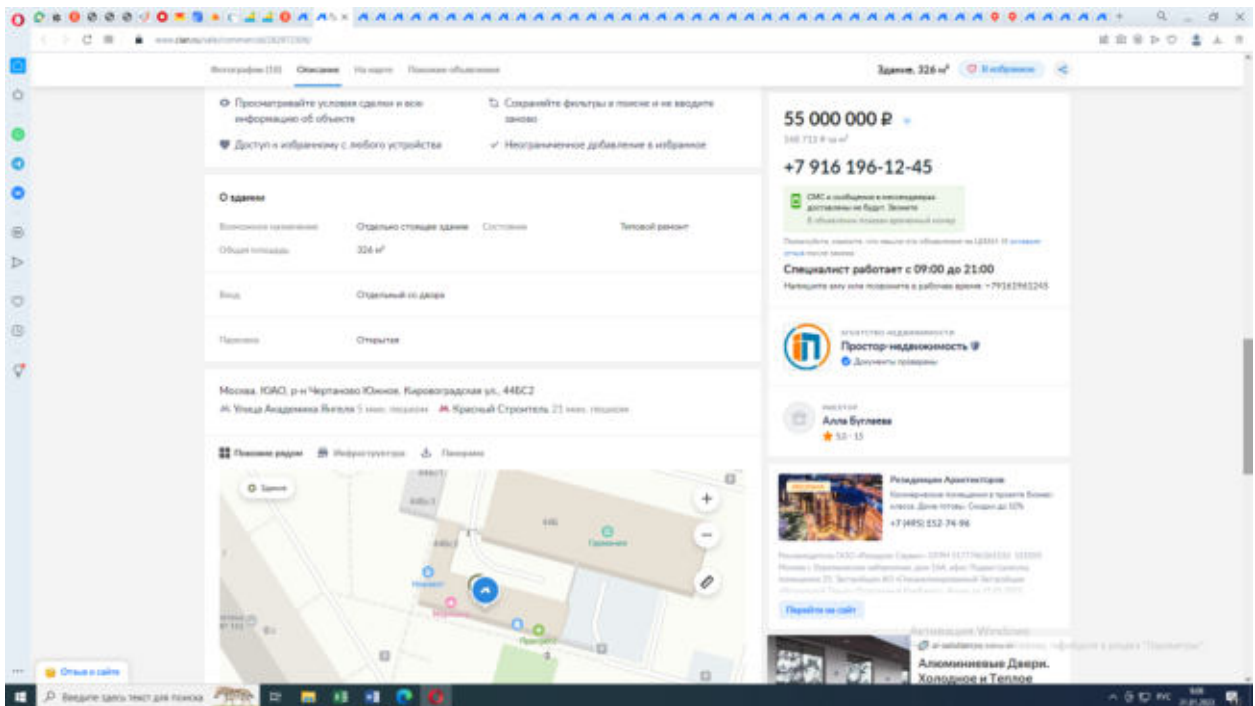
**Алла Буглева** Агентство недвижимости **Простор-недвижимость**  
 Деловые контакты

**Алла Буглева** Агентство недвижимости  
 5.0 - 11

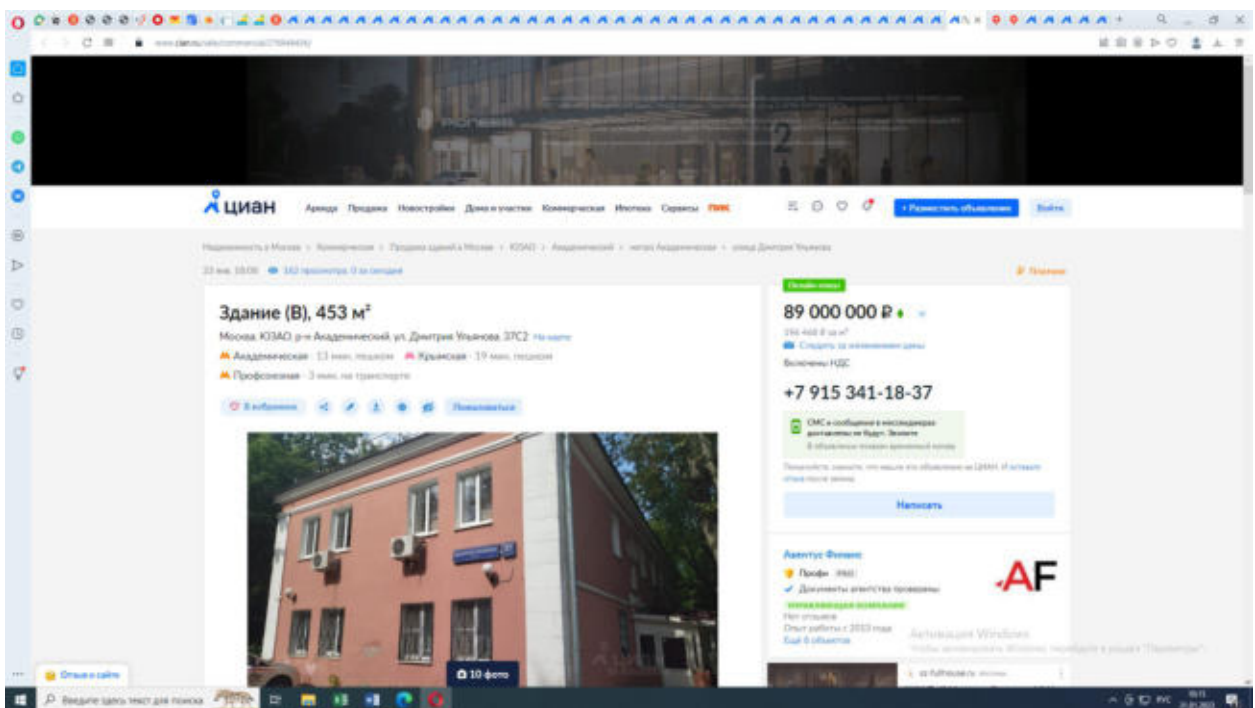
**Резиденция Архитектор**  
 Интерьерное проектирование и ремонт бизнес-класса. Девелопер. Специализация: 10 лет.  
 +7 949 522 74 96

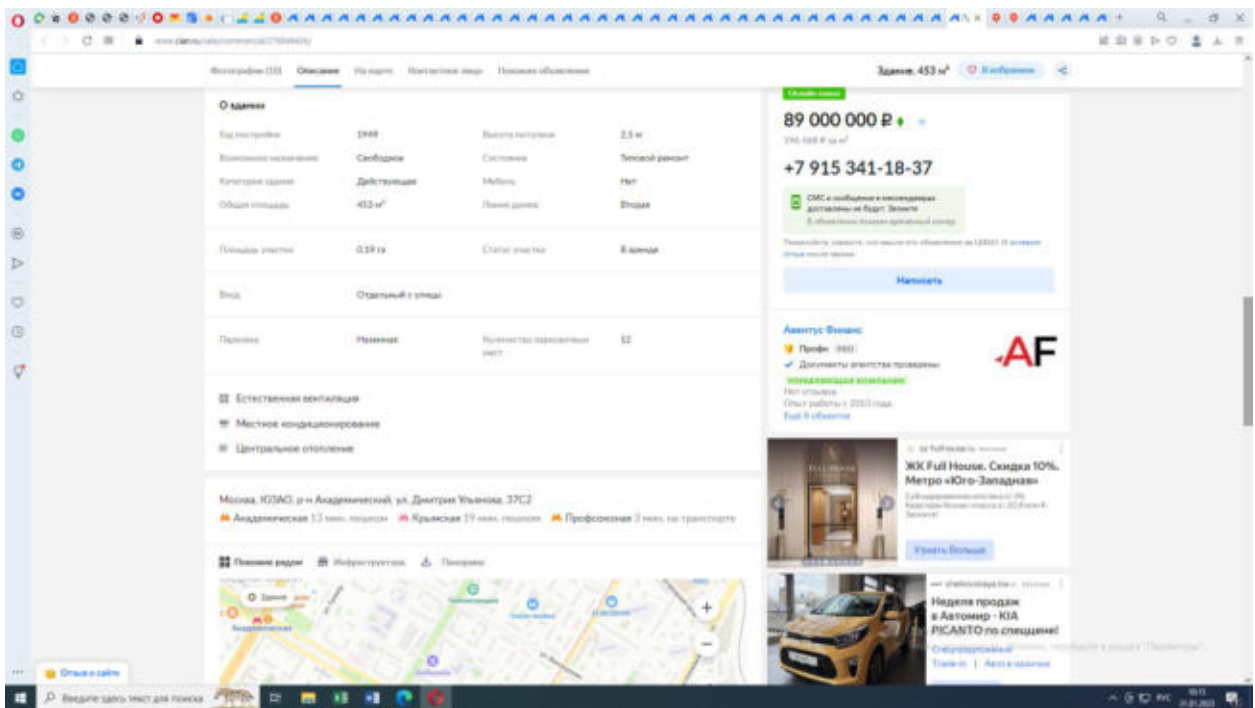
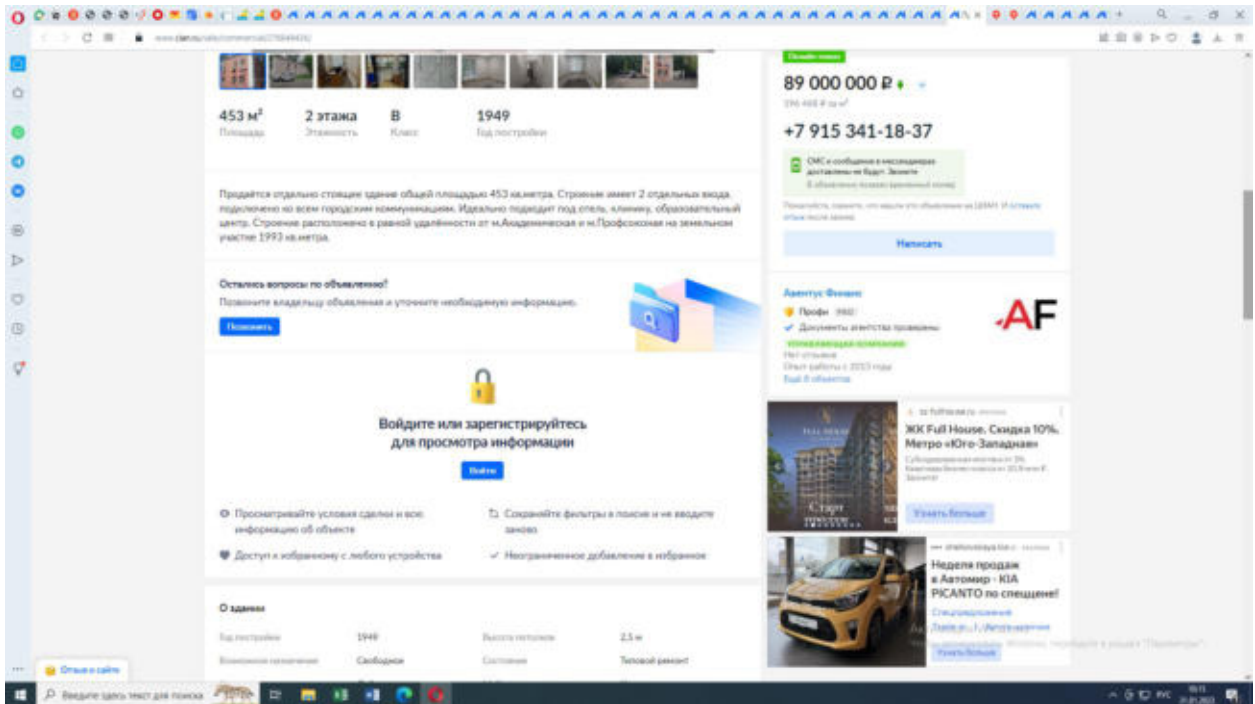
Недвижимость ЦИАН: Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, Кировградская ул., 445С2, 1-й этаж  
 Москва > Коммерческая > Промышленная > Москва > ЮАО > Чертаново Южное > улица Академика Янгеля > Коммерческое здание > Коммерческое здание

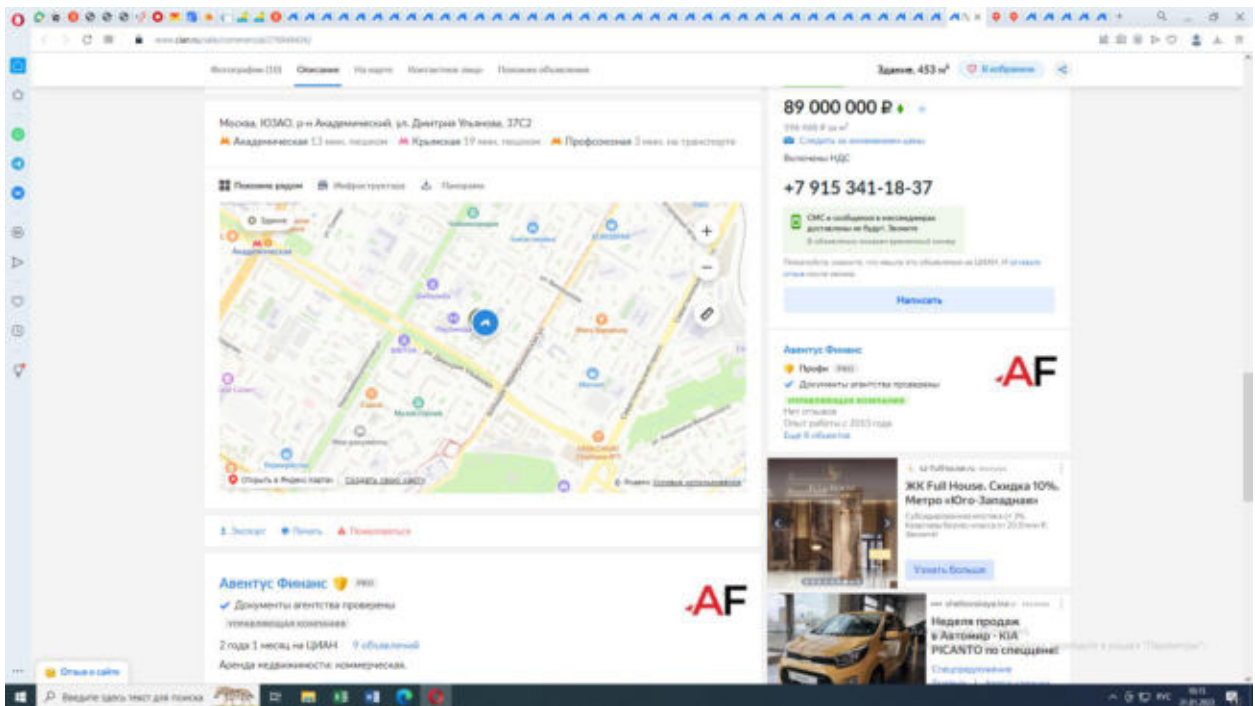
**Алюминевые Двери, Холодное и Теплое Остекление**  
 Команда | Портфолио



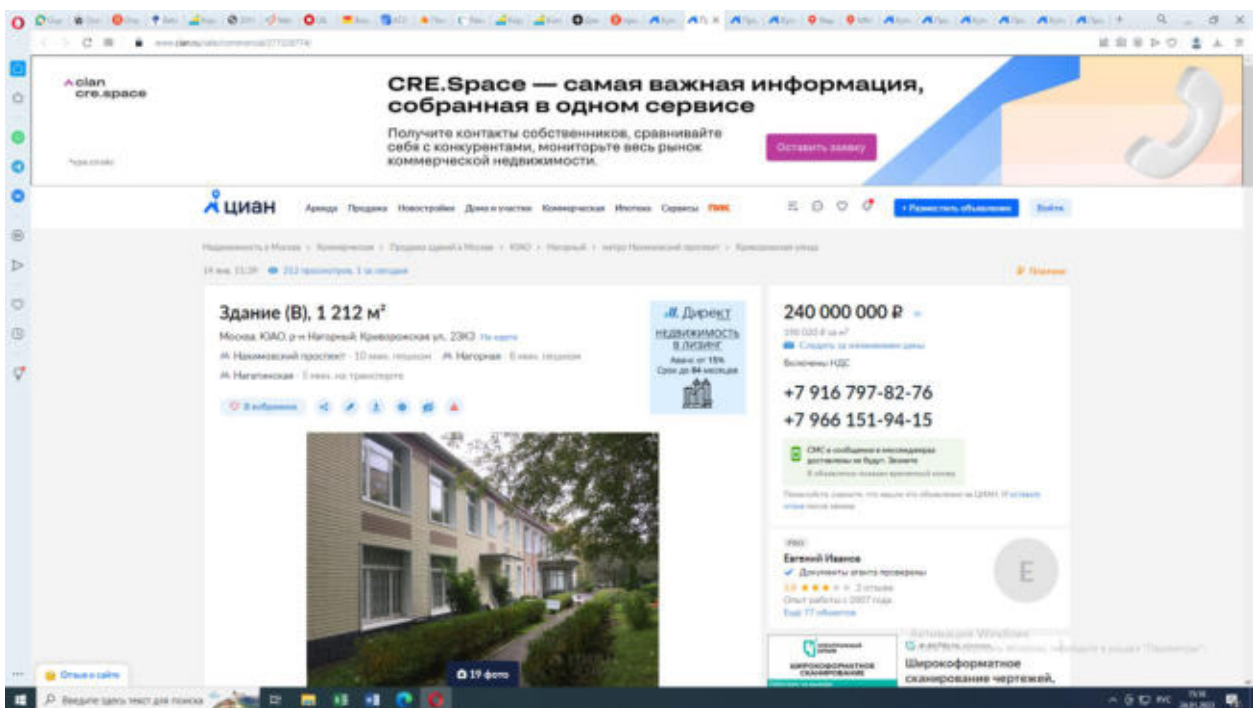
<https://www.cian.ru/sale/commercial/282972308/>

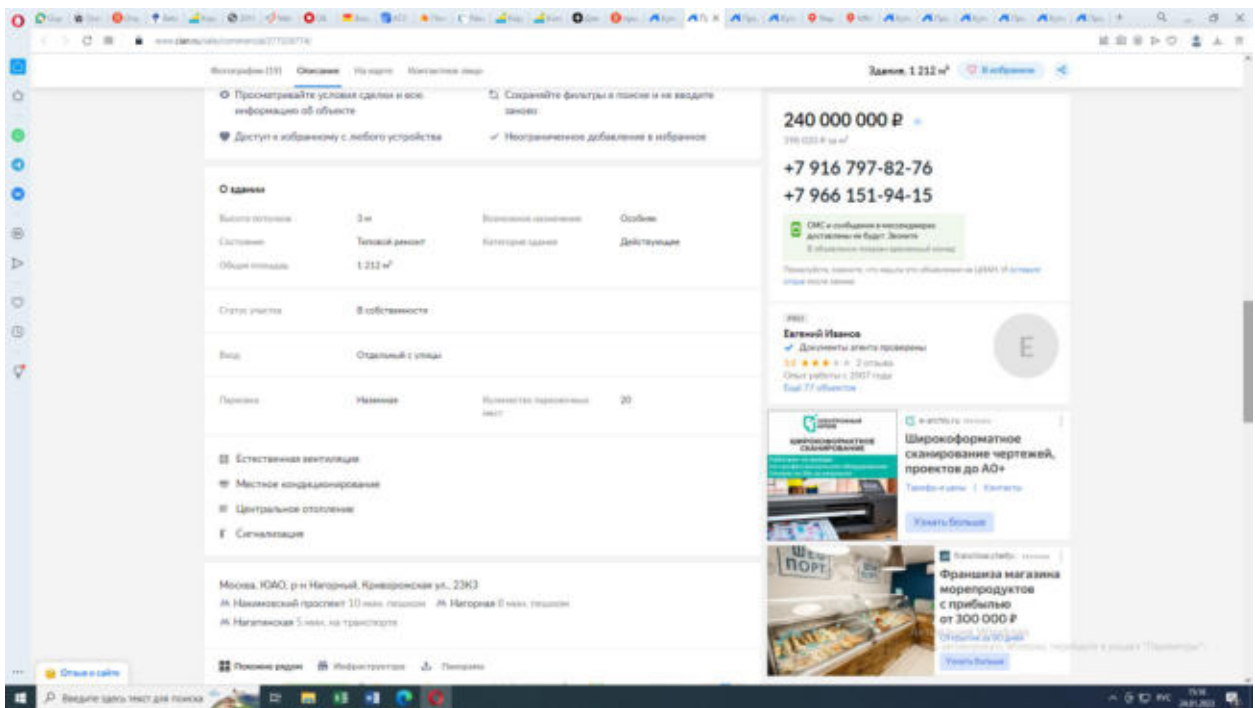
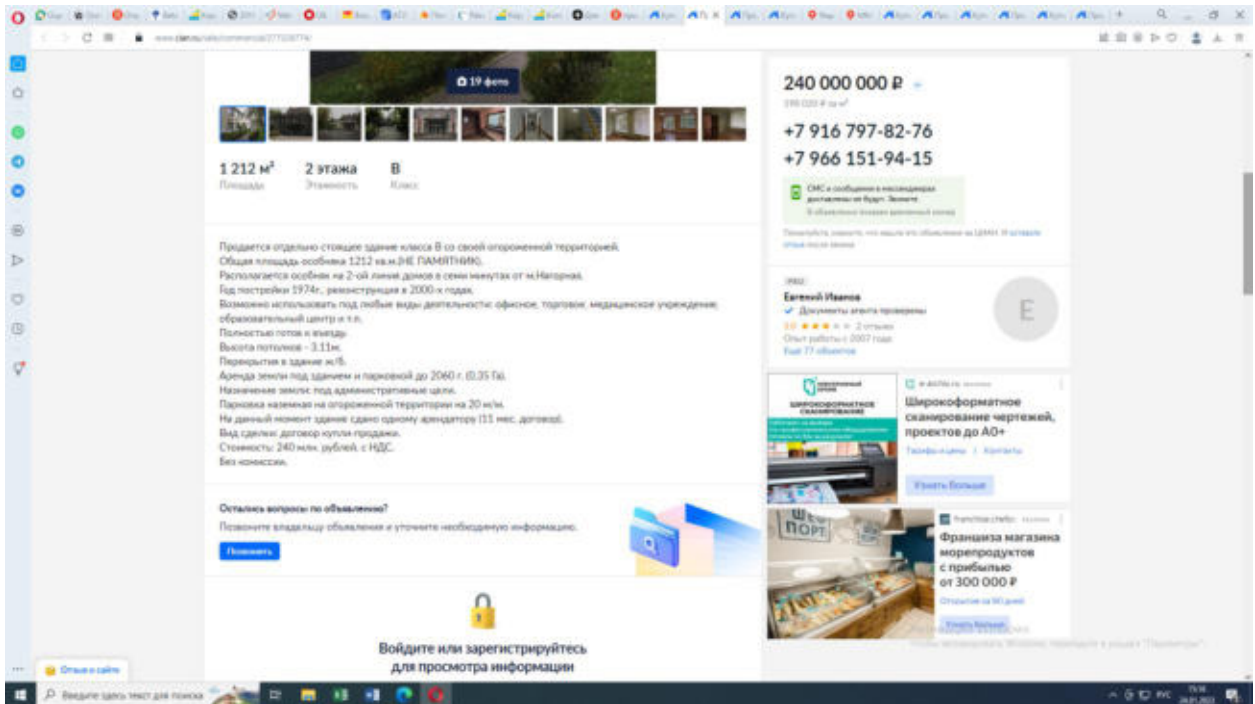




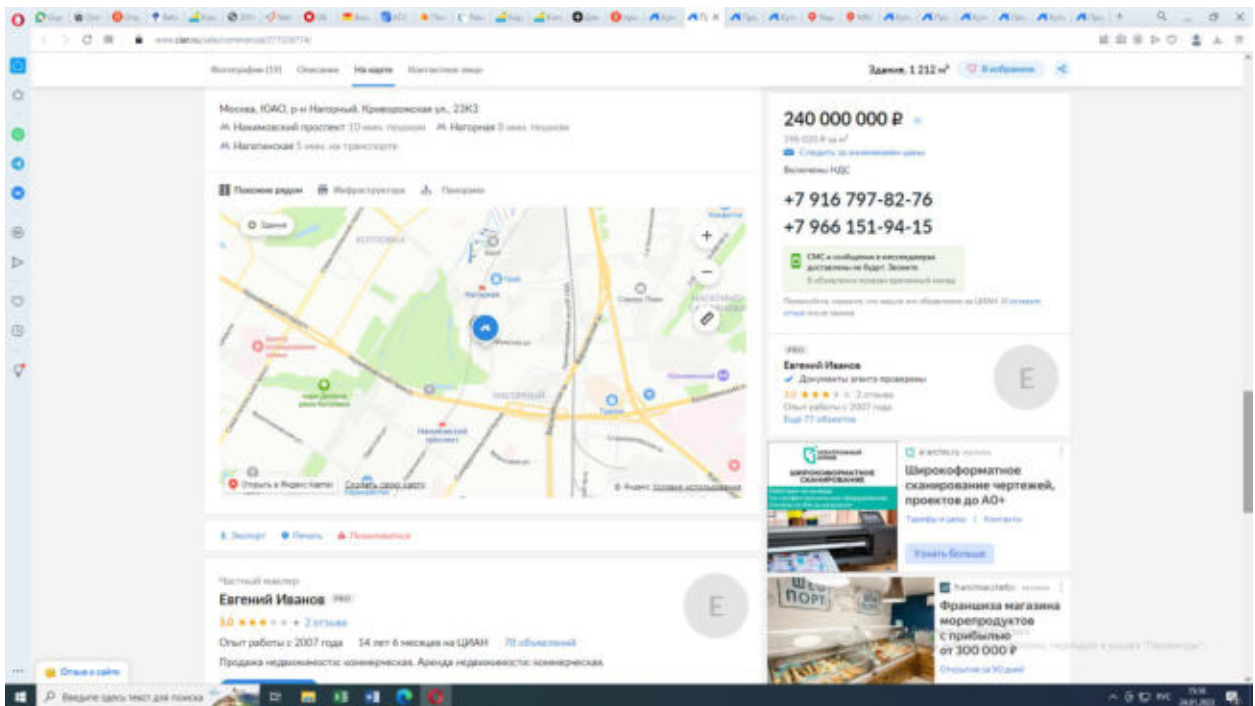


<https://www.cian.ru/sale/commercial/276849436/>

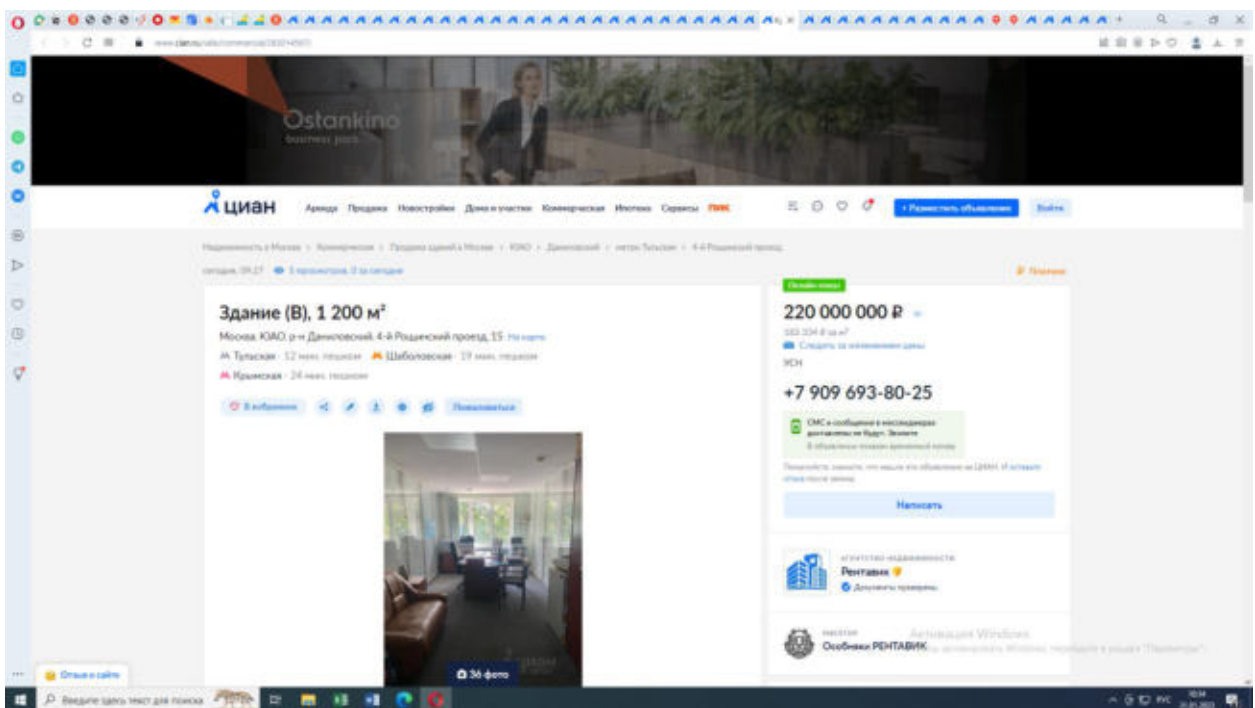


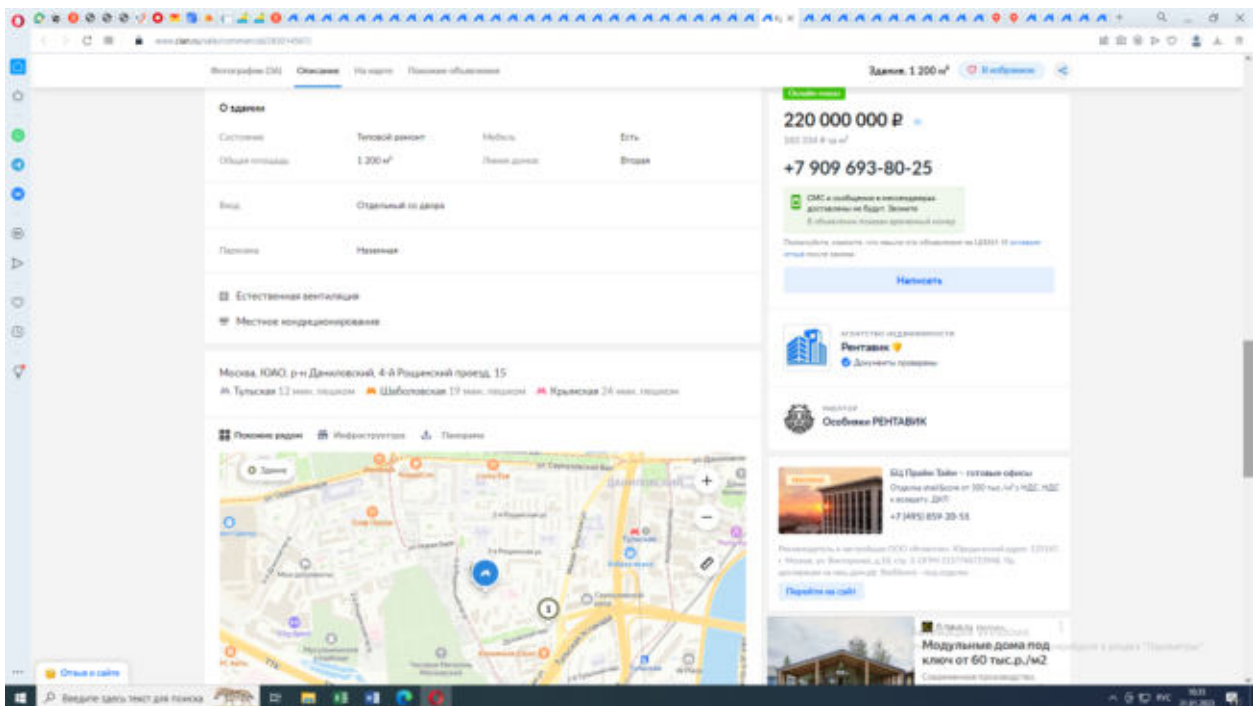
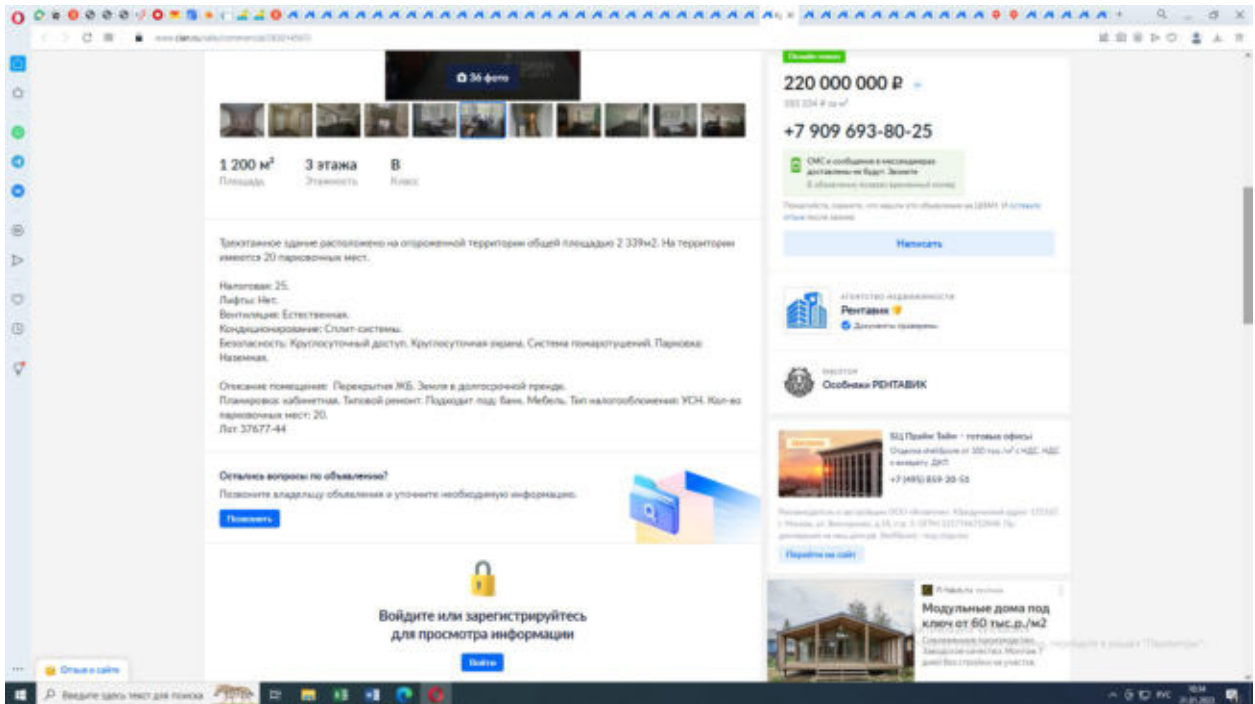


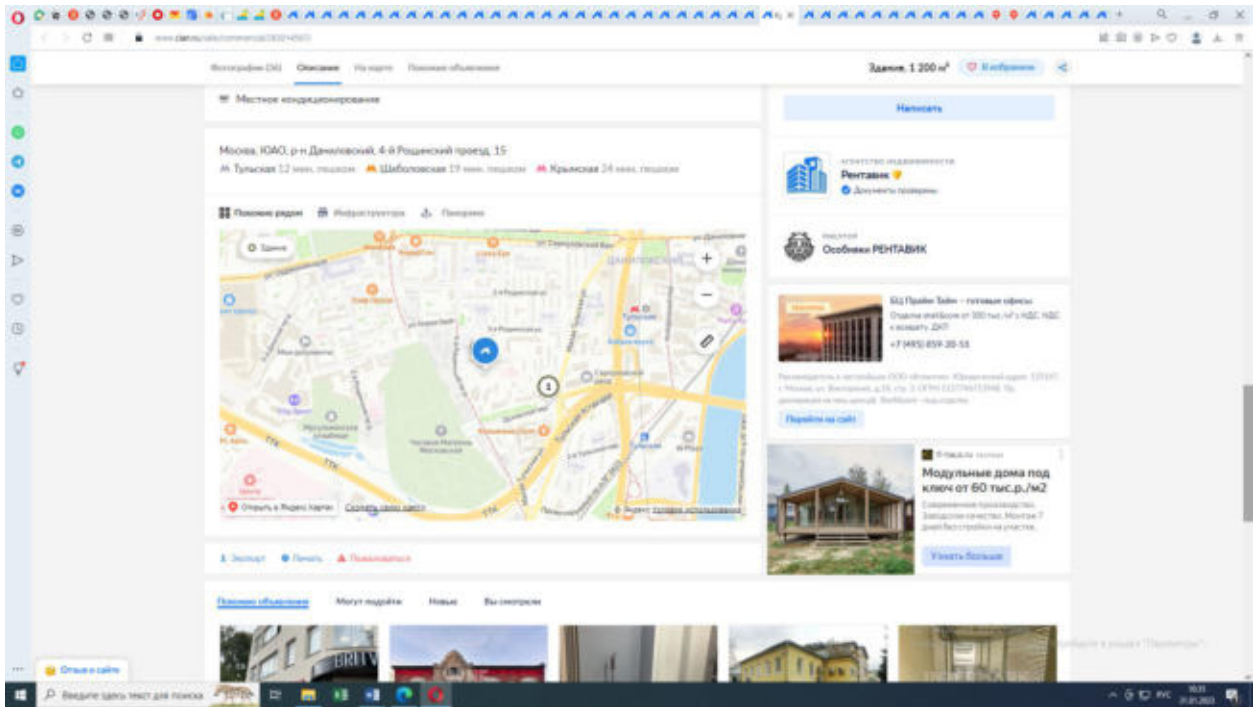




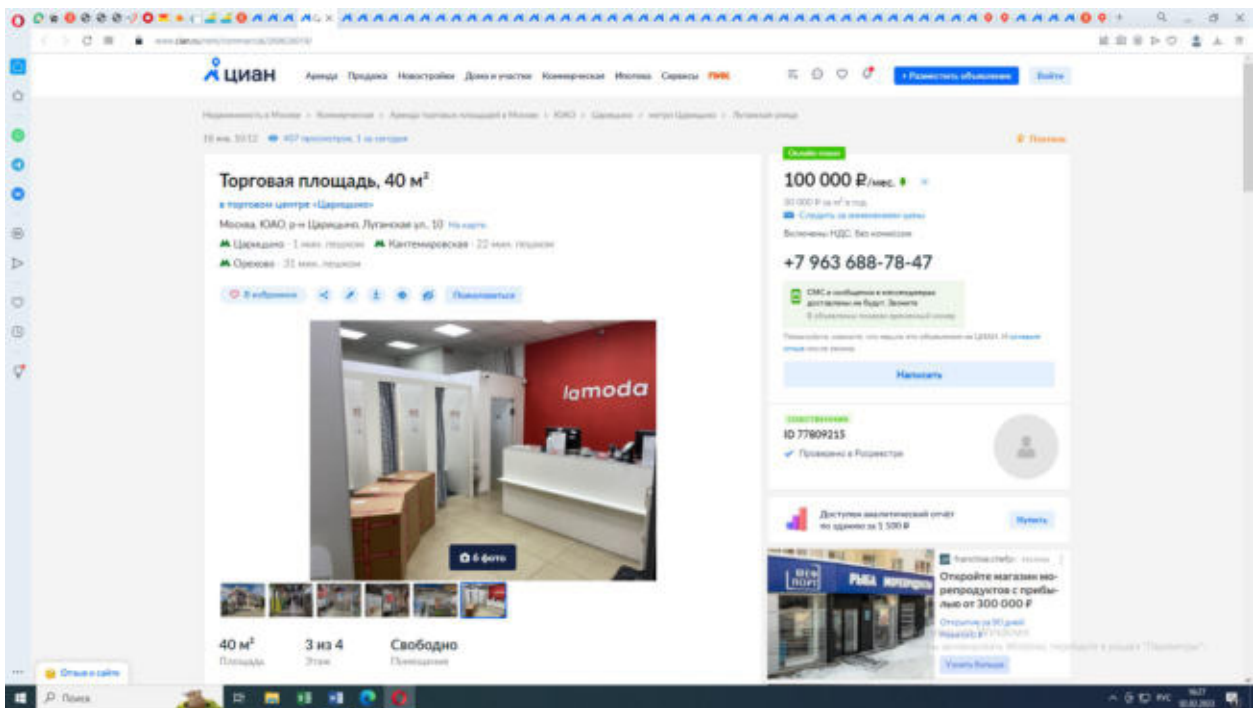
<https://www.cian.ru/sale/commercial/277228774/>

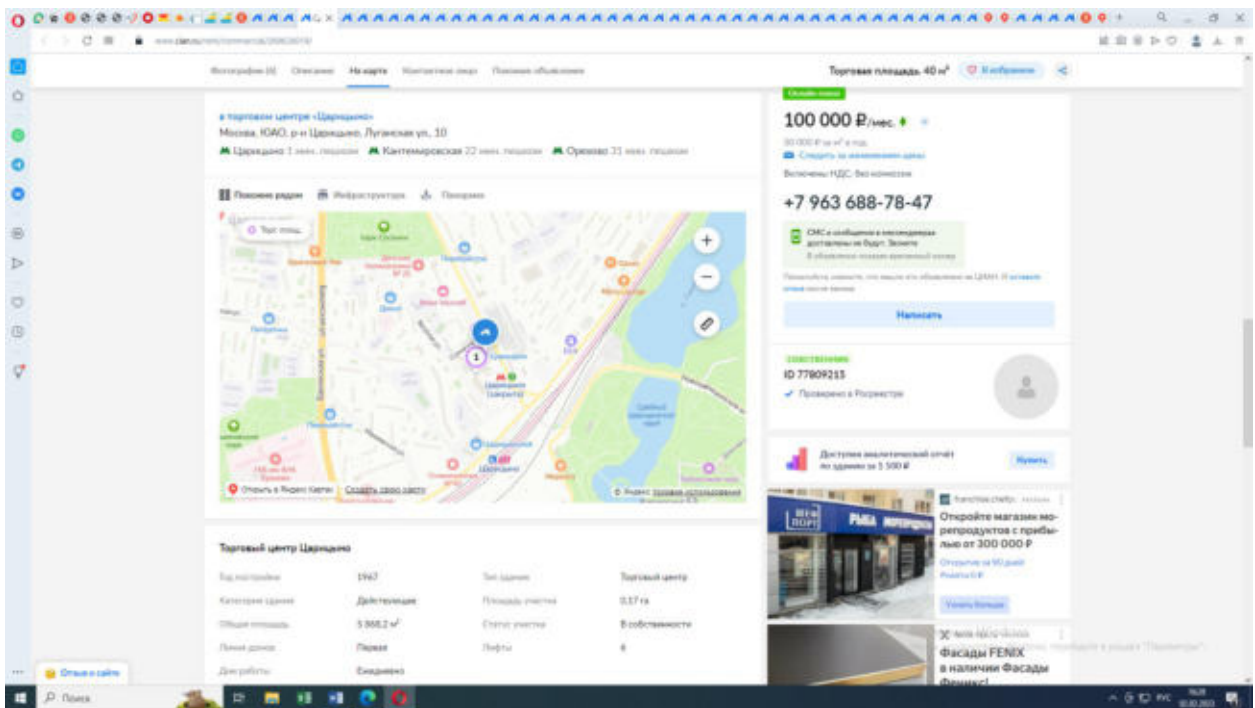
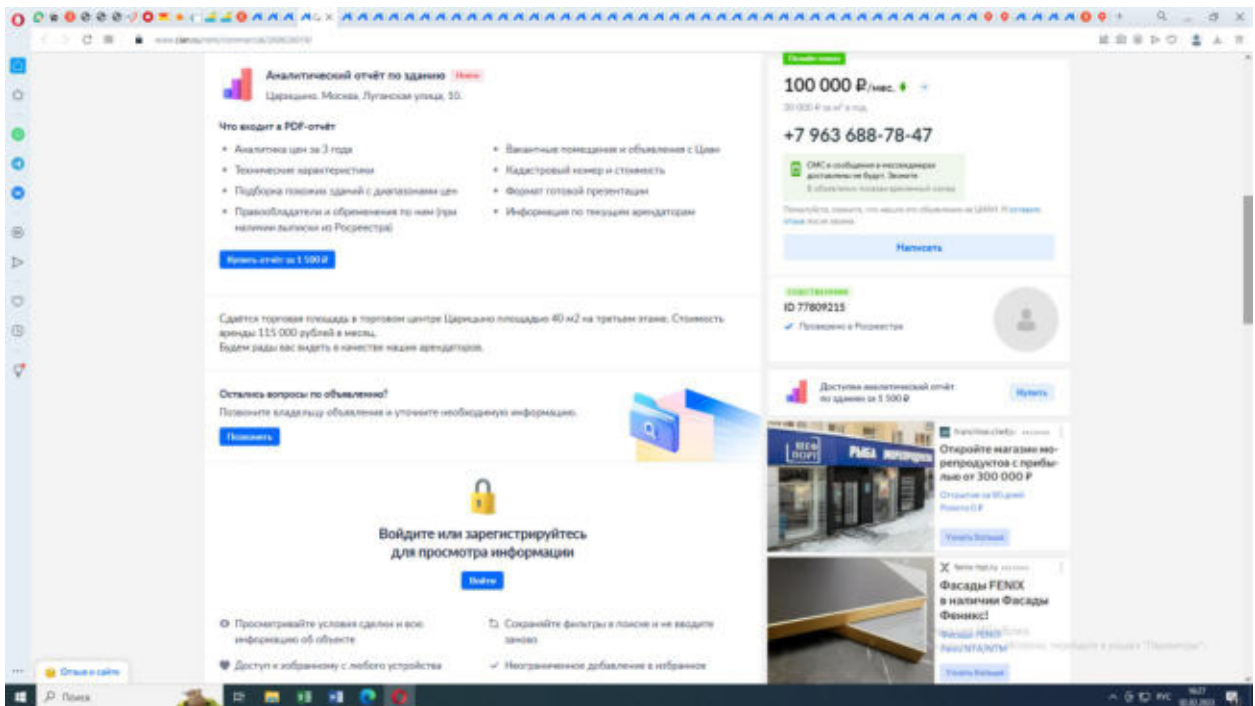






<https://www.cian.ru/sale/commercial/283014567/>





<https://www.cian.ru/rent/commercial/269626019/>

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Дача и участки Коммерческая Недвижимость Сервисы

Москва ЮВАО р-н Люблино Краснодурская ул, 57К1 На карте

Люблино 2 мин. пешком Волжская 3 мин. на транспорте Братиславская 3 мин. на транспорте

### Торговая площадь, 1 670 м<sup>2</sup>

4 258 500 Р./мес. 30 000 Р. за м<sup>2</sup> в год

Создать заповедную зону

Высокая коммерческая нагрузка, эксплуатационные расходы, без комиссии

+7 966 059-12-11

СМС и звонки в выходные доступны по буд. Звонки в выходные только с платной карты

Посмотреть подробные фото или объявления по адресу. 12 объектов

Написать

Алексей Комаров

Документы действительно

Рейтинг 1 объект

Акция! Бумажные стаканы от 1,3Р. Фабрика Экопак

Экономия до 10% при покупке оптом. Доставка по всей России.

Узнать больше

Вендинговая кофейня. Доход от 480 руб. с 1 точки

Акция! Windows

Узнать больше

1 670 м<sup>2</sup> Площадь

1 из 12 Этаж

Занято до янв 2022

Помещение

Открыть сайт

Видеофайлы (0) Описание На карте Контактная информация Планировка-объемление

Сдается от собственника под любой вид деятельности, включая продуктовый магазин, алкоголь, помещение в 2 этажах или бы от ст. метро Люблино. Помещение расположено в пристроенном здании к жилому дому. В данной части пристроенного здания по соседству с предлагаемым помещением работают следующие предприятия: отделение "Сбербанк", аптека "Неофарм", магазин "Смешные цены", зоомагазин "4 лапы" - аналогичная коммерческая деятельность в предлагаемом помещении исключена. Дополнительно по приборам учета предоставляются коммунальные услуги по городским тарифам. Собственное отопление, заключение долгосрочный договор. Возможна сдача по частям.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоите владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Написать

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Найти

- Прозрачность условий сделки и всей информации об объекте
- Сохраните фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодурская ул, 57К1

Люблино 2 мин. пешком Волжская 3 мин. на транспорте Братиславская 3 мин. на транспорте

Планировка этажа Инфраструктура Планировка

4 258 500 Р./мес. 30 000 Р. за м<sup>2</sup> в год

+7 966 059-12-11

СМС и звонки в выходные доступны по буд. Звонки в выходные только с платной картой

Посмотреть подробные фото или объявления по адресу. 12 объектов

Написать

Алексей Комаров

Документы действительно

Рейтинг 1 объект

Акция! Бумажные стаканы от 1,3Р. Фабрика Экопак

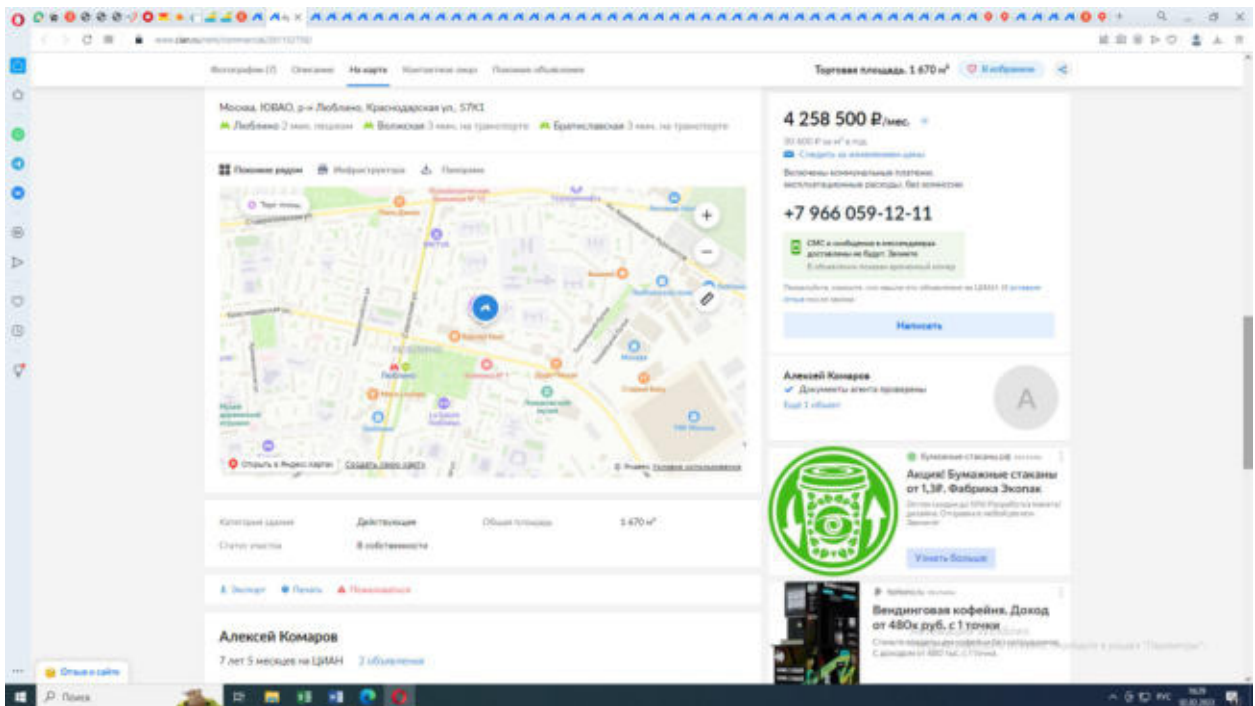
Экономия до 10% при покупке оптом. Доставка по всей России.

Узнать больше

Вендинговая кофейня. Доход от 480 руб. с 1 точки

Акция! Windows

Узнать больше



<https://www.cian.ru/rent/commercial/281152750/>

**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 «ФРСЦ» - Матрица 2021 г. - Ф. 12/А-004



014956 - KA1





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27 июня 2011 г.

*Дата*

№ 2725-11

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Глазкова (Кутишкина) Елена Николаевна**

Паспорт – 46 11 №338279 выдан

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

24.06.2011

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

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональной 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 ответственного лица*

Петровская Е.В.



Москва





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ  
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19

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

## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.10.2021 №60-10/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ресурс"

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

о том, что Глазкова Елена Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

19.09.2008 г. за регистрационным № 1438

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **20.10.2021**

Дата составления выписки **20.10.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова

**ДОГОВОР**

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

11 августа 2022 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Глазкова Елена Николаевна  
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 11 № 338279 выдан ОУФМС России по Московской обл. по Волоколамскому Муниципальному р-ну 24.06.2011 г.  
Адрес регистрации: Московская область, г. Волоколамск, ул. Проезд Стронтелей, д. 1, кв. 15.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «11» сентября 2022 г. по «10» сентября 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек).  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 5 400,00 (Пять тысяч четыреста рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «26» сентября 2022 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	zaoresurs2007@ya.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 А1 9523449 от 20.04.2022 г.)





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

г. Волоколамск,

«12» января 2023 г.

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

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

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

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

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

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

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:

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

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

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

Актив  
Чтобы а

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

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

#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

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

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

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

25 000,00 (Двадцать пять тысяч) руб.

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

не установлена

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

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

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

#### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

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

Актив  
Чтобы

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

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

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

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

#### 10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

#### 11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

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

*С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.*

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

*Подпись Страхователя*

#### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### СТРАХОВЩИК

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

##### СТРАХОВАТЕЛЬ

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



*Руководитель Агентства в г. Волоколамск,  
на основании Доверенности №5108-ДФ от 20.08.21  
(Полковникова Наталья Анатольевна)*



*Генеральный директор ООО «Ресурс»  
(Рогов Алексей Михайлович)*

#### КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

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

АКТИВ  
Чтобы а

Всего пропито, пронумеровано  
страниц

214

*Всего*  
*Копирование*  
*судебных*  
*документов*

