

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"РЕСУРС"**

  
**УТВЕРЖДАЮ**  
Генеральный директор  
"ООО «Ресурс»"  
Рогов А.М.  
25 февраля 2022 год

**3957/22/Н**

**ОТЧЕТ № 3957/22/Н**

по обоснованию справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» - нежилого здания площадью 3886 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12 (кадастровый номер 77:05:0011002:1116) и 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)

по состоянию на 25 февраля 2022 года.

Заказчик.

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

Московская область, 2022 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ	3
ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ	5
ВВЕДЕНИЕ	10
1. Основные факты и выводы	10
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	10
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	10
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	11
1.4. Основания для проведения оценки	12
1.5. Дата составления отчета	12
1.6. Порядковый номер отчета	12
2. Задание на оценку, в соответствии с требованиями федеральных стандартов	13
3. Сведения о заказчике и об исполнителе	15
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	18
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности	20
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	20
6. Этапы процесса оценки	20
7. Описание объекта оценки	21
7.1. Сведения об объекте оценки	21
7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	21
7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости	21
7.2. Визуальный осмотр объекта оценки	27
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	31
8. Анализ рынка	34
8.1.1. Основные показатели развития экономики	34
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	41
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	44
10. Описание процесса оценки объекта оценки	45
10.1. Методология оценки	45
10.2. Вид определяемой стоимости	45
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	45
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	45
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	45
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	46
10.4. Описание процесса оценки	46
10.4.1. Затратный подход	47
10.5. Рыночный подход	48
10.6. Доходный подход	67
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	86
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	86
12. Заявление о качестве	90
13. Квалификация исполнителей	90
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	91
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	92

## ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ

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

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

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

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

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

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

К объектам оценки относятся:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ



## ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 3957/22/Н по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»

**Основание проведения оценки:** Договор на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» в лице Костеевой Тамары Михайловны, действующей на основании Доверенности от 11.06.2021г., удостоверенной Рыжовым Константином Борисовичем, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/2152-н/77-2021-3-612, и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича, Дополнительное соглашение № 2 от 26 января 2022 года к Договору на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года.

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

- нежилое здание площадью 3886 кв.м., расположенное по адресу: Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12 (кадастровый номер 77:05:0011002:1116);
- нежилое здание площадью 259,7 кв.м., расположенное по адресу: Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, стоеч.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: 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, строеч. 2 (кадастровый номер 77:05:0011002:1119) установлено ограничение прав и обременение: доверительное управление.

(Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 3957/22/Н)

**Собственник объекта:** собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.01.2021 года № КУВИ-001/2021-798995, Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.01.2021 года № КУВИ-001/2021-799194).

**Вид права:** общая долевая собственность

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

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

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

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

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

Договор 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 № 433-075248/21 выдан 03 августа 2021 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 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 № 433-075241/21 выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2021 года по 04 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 21 год.

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 № 433-075248/21 выдан 03 августа 2021 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 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 «АНТЕЙ ЮГ».

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

**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 25 февраля 2022 года по состоянию на 25 февраля 2022 года.

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3957/22/Н. Датой составления Отчета является 25 февраля 2022 года.

*Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», расположенного по адресам:  
Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12,  
Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2,  
по состоянию на «25» февраля 2022 года,  
без учета НДС, составляет*

*567 488 063 рубля*

*(Пятьсот шестьдесят семь миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч шестьдесят три рубля), в том числе:*

*справедливая стоимость нежилого здания площадью 3886 кв.м.,  
расположенного по адресу: Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12  
(кадастровый номер 77:05:0011002:1116):*

*535 714 722 рубля*

*(Пятьсот тридцать пять миллионов семьсот четырнадцать тысяч семьсот двадцать два рубля)*

*справедливая стоимость 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):*

*31 773 341 рубль*

*(Тридцать один миллион семьсот семьдесят три тысячи триста сорок один рубль)*

Оценка проведена доходным и рыночным подходами.

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

Описание объекта оценки, ограничительные условия и допущения, подробный анализ исходной информации, перечень используемых документов и описание процедуры оценки представлены в соответствующих разделах Отчета № 3957/22/Н.

Оценщик I категории

  
Глазкова Е.Н.

# ВВЕДЕНИЕ

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

- нежилое здание площадью 3886 кв.м., расположенное по адресу: Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12 (кадастровый номер 77:05:0011002:1116);
- нежилое здание площадью 259,7 кв.м., расположенное по адресу: Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, стоец. 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: 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.

**Собственник объекта:** собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.01.2021 года № КУВИ-001/2021-798995, Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.01.2021 года № КУВИ-001/2021-799194).

**Вид права:** общая долевая собственность

**Цель оценки:** определение справедливой стоимости.

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

**Дата оценки:** оценка проведена 25 февраля 2022 года по состоянию на 25 февраля 2022 года.

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

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

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

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

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

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

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

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

*527 201 962 рубля*

*(Пятьсот двадцать семь миллионов двести одна тысяча девятьсот шестьдесят два рубля)*

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

*32 092 687 рублей*

*(Тридцать два миллиона девяносто две тысячи шестьсот восемьдесят семь 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:*

*544 227 481 рубль*

*(Пятьсот сорок четыре миллиона двести двадцать семь тысяч четыреста восемьдесят один рубль)*

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

*31 453 995 рублей*

*(Тридцать один миллион четыреста пятьдесят три тысячи девятьсот девяносто пять рублей)*

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

*Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», расположенного по адресам:  
Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12,  
Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2,  
по состоянию на «25» февраля 2022 года,  
без учета НДС, составляет*

**567 488 063 рубля**

*(Пятьсот шестьдесят семь миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч шестьдесят три рубля),  
в том числе:*

*справедливая стоимость нежилого здания площадью 3886 кв.м.,  
расположенного по адресу: Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12  
(кадастровый номер 77:05:0011002:1116):*

**535 714 722 рубля**

*(Пятьсот тридцать пять миллионов семьсот четырнадцать тысяч семьсот двадцать два рубля)*

*справедливая стоимость 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):*

**31 773 341 рубль**

*(Тридцать один миллион семьсот семьдесят три тысячи триста сорок один рубль)*

**1.4. Основание проведения оценки:** Договор на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» в лице Костеевой Тамары Михайловны, действующей на основании Доверенности от 11.06.2021г., удостоверенной Рыжовым Константином Борисовичем, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/2152-н/77-2021-3-612, и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича, Дополнительное соглашение № 2 от 26 января 2022 года к Договору на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года.

**1.5. Дата составления Отчета:** Датой составления Отчета является **25 февраля 2022 года**.

**1.6. Порядковый номер отчета:** В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3957/22/Н.



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

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

- нежилое здание площадью 3886 кв.м., расположенное по адресу: Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12 (кадастровый номер 77:05:0011002:1116);
- нежилое здание площадью 259,7 кв.м., расположенное по адресу: Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, стоеч.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: собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.01.2021 года № КУВИ-001/2021-798995, Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.01.2021 года № КУВИ-001/2021-799194).

Вид права: общая долевая собственность.

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, строеч. 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 «АНТЕЙ ЮГ».

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

Вид стоимости: справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации

Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 25 февраля 2022 года по состоянию на 25 февраля 2022 года.

Срок проведения оценки: не позднее 25 февраля 2022 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 2 от 26.01.2022 года к Договору на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года, заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» в лице Костевой Тамары Михайловны, действующей на основании Доверенности от 11.06.2021г., удостоверенной Рыжовым Константином Борисовичем, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/2152-н/77-2021-3-612, и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Договор 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 № 433-075248/21 выдан 03 августа 2021 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 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 № 433-075241/21 выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2021 года по 04 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 21 год.

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 № 433-075248/21 выдан 03 августа 2021 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 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**

Оценка проведена в соответствии с:

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

## **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

### **6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

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



## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Сведения об объекте оценки

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта недвижимости определены на основании визуального осмотра объекта оценки (Акт осмотра объекта оценки Оценщиком прилагается к настоящему Отчету), 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 Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13 января 2021 года № КУВИ-001/2021-798995;
- выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13 января 2021 года № КУВИ-001/2021-799194;
- 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>	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» (согласно данным Выписка из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.01.2021 года № КУВИ-001/2021-798995)
<b>Вид права</b>	Общая долевая собственность
<b>Кадастровый номер объекта</b>	77:05:0011002:1116
<b>Кадастровая стоимость объекта оценки</b>	354 711 320,94 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, г. Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 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 требует ремонта, требует ремонта, не требует замены, требует замены)</b>	Не требует ремонта
<b>Данные о наличии/отсутствии соответствующего оборудования к системе электроснабжения, водоснабжения, канализации</b>	Оборудование системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации в наличии.
<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 Имеется Имеется Имеется
<b>Группа капитальности</b>	В техническом паспорте не указана
<b>Наличие мансарды, технического подполья, подвала</b>	-
<b>Год постройки здания</b>	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

Таблица 2

<b>Общая информация</b>	
Наименование объекта оценки	Нежилое здание
Собственник. Реквизиты собственника.	собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.01.2021 года № КУВИ-001/2021-799194)
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый номер объекта	77:05:0011002:1119
Кадастровая стоимость объекта оценки	27 564 456,72 руб.
Функциональное назначение	Нежилое
Разрешенное использование	Нежилое здание

Текущее использование	Торговое
Ограничения использования	доверительное управление
Данные о перепланировках	По данным технического паспорта БТИ перепланировка производилась
<b>Описание местоположения объекта оценки</b>	
Адрес объекта:	Российская Федерация, г. Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2
Административный округ	Южный административный округ
Территориально-экономическая зона	Район Орехово-Борисово Северное
Расположение относительно основных магистралей	Ул. Домодедовская в непосредственной близости, ул. Шипиловская – приблизительно 450 м. Каширское шоссе – приблизительно 1 км. МКАД – приблизительно 3,5 км
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Станция метро «Орехово» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка «Универсам» приблизительно в 120 м
Транспортная доступность	Отличная
Удобство подъездных путей	Асфальтированный подъезд
Проходимость места	Высокая
Особенности экологии района	Удовлетворительная экологическая обстановка
Уровень развития инфраструктуры	Высокий
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Ближайшее окружение	Жилая застройка, объекты коммерческого назначения
Степень окружающей застройки	Высокая плотность
<b>Описание характеристик земельного участка</b>	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	609
Вид прав на землю	Аренда до 15 апреля 2022 года
Категория земель	Земли поселений (населённых пунктов)
Разрешенное использование	Для размещения объектов торговли: эксплуатация существующего здания магазина
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровый номер	77:05:0011002:107
Кадастровая стоимость	По данным публичной кадастровой карты: 22 168 848,45 руб.
Обустройство участка	Замоещение
Наличие ограждения	Отсутствует
<b>Физические характеристики объекта оценки</b> (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	259,7
В том числе основная (полезная) площадь, м <sup>2</sup>	125,4
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	329,2 кв.м.
Строительный объём, м <sup>3</sup>	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 оборудования к системе электроснабжения, водоснабжения, канализации</b>	Оборудование системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации в наличии.
<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.

«25» февраля 2022 года оценщиком был проведен визуальный осмотр объектов оценки, расположенных по адресу: г. Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, д. 12, строен. 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 таблице 2.

## Описание технического состояния основных элементов здания

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

### Шкала оценки физического состояния здания

Таблица 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 адресу: г. Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, д. 12, строен. 2.

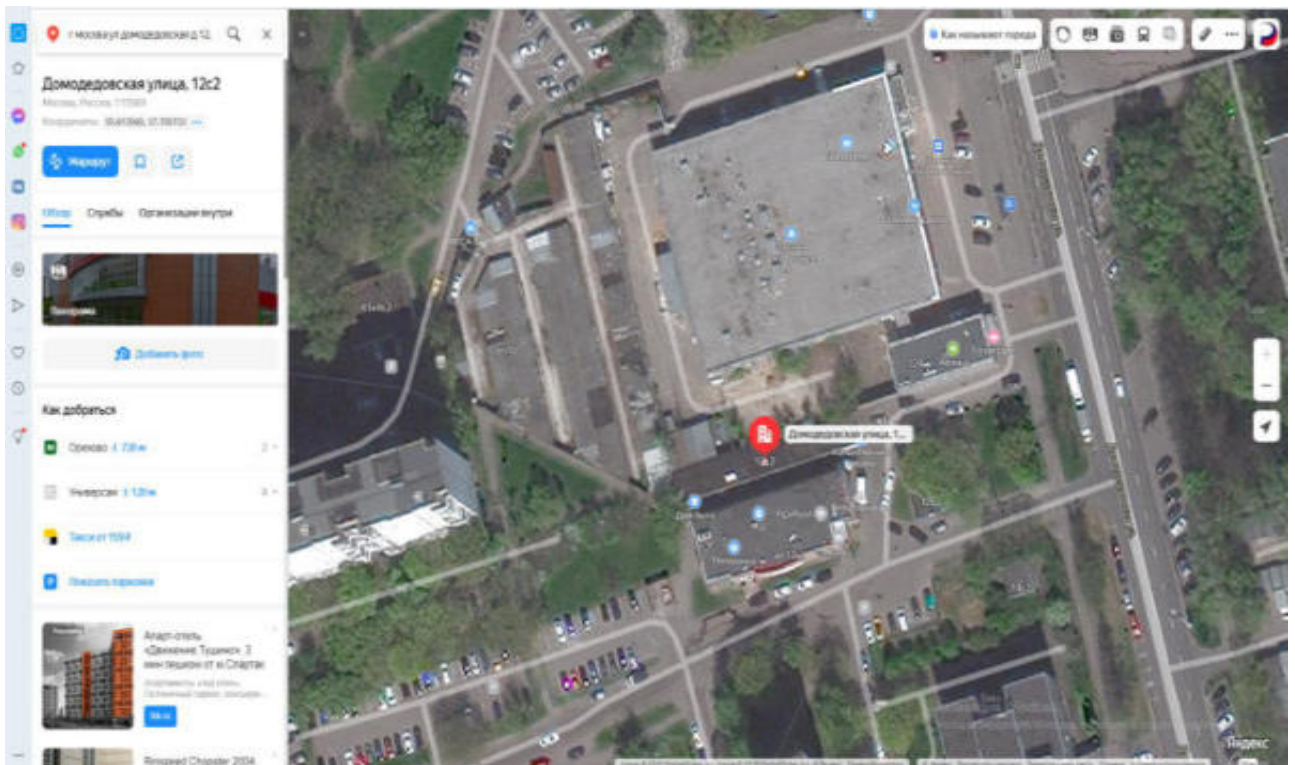
Транспортную достижимость можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд от ул. Домодедовская, ближайшая станция метро «Орехово» (приблизительно 800 м), автобусная остановка «Универсам» расположена в шаговой доступности, ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого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

Схема расположения

Рис.1



Рис. 2



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

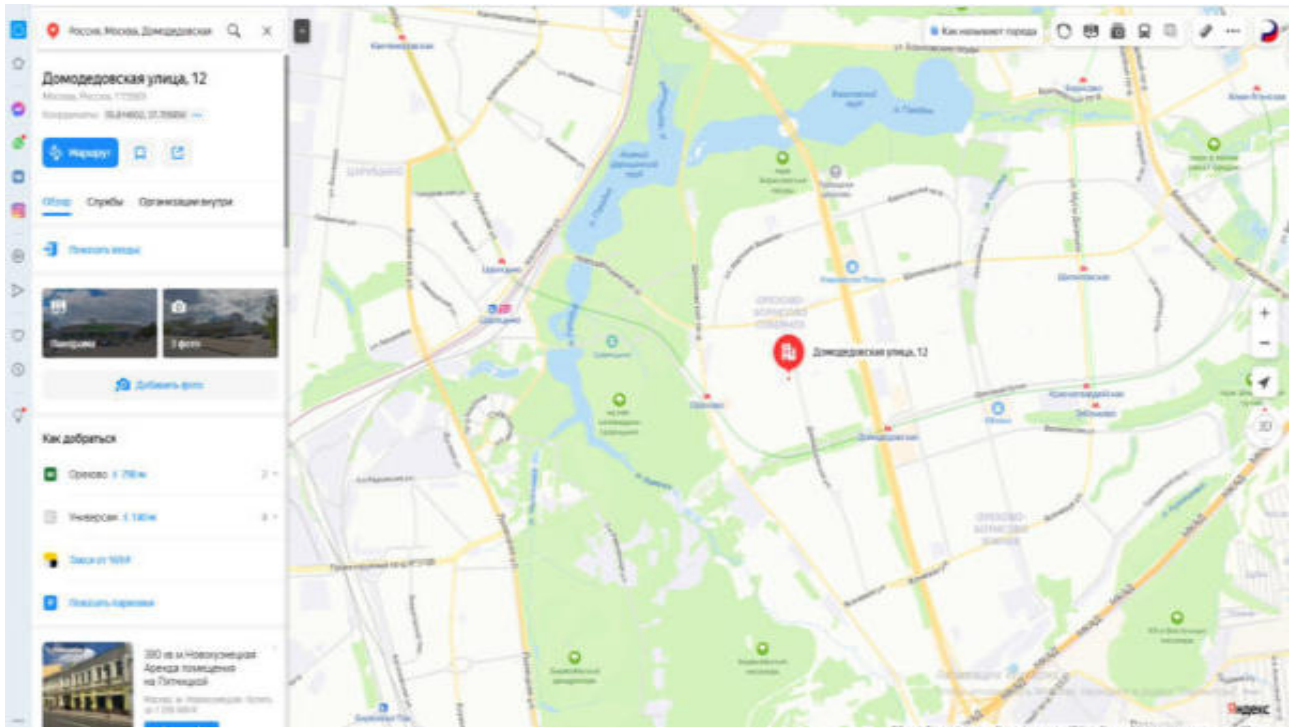
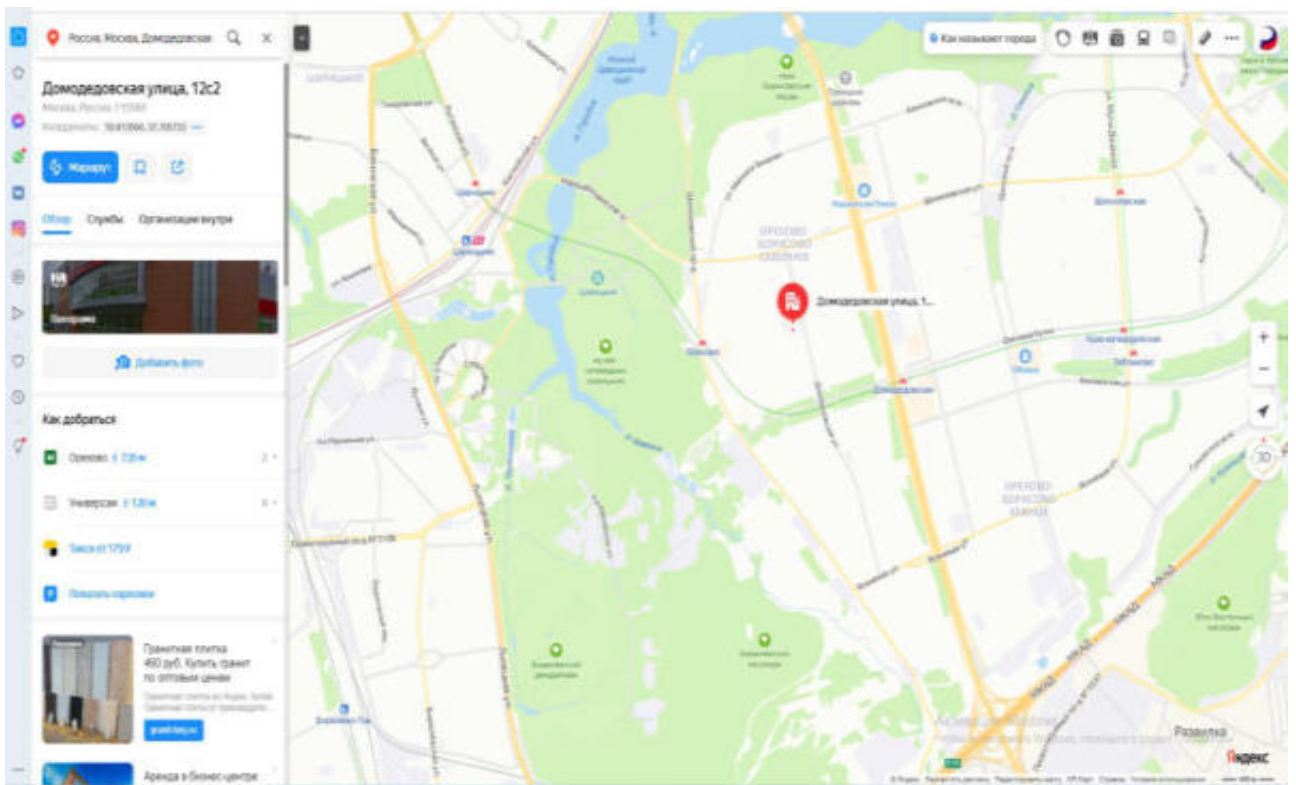


Рис. 4





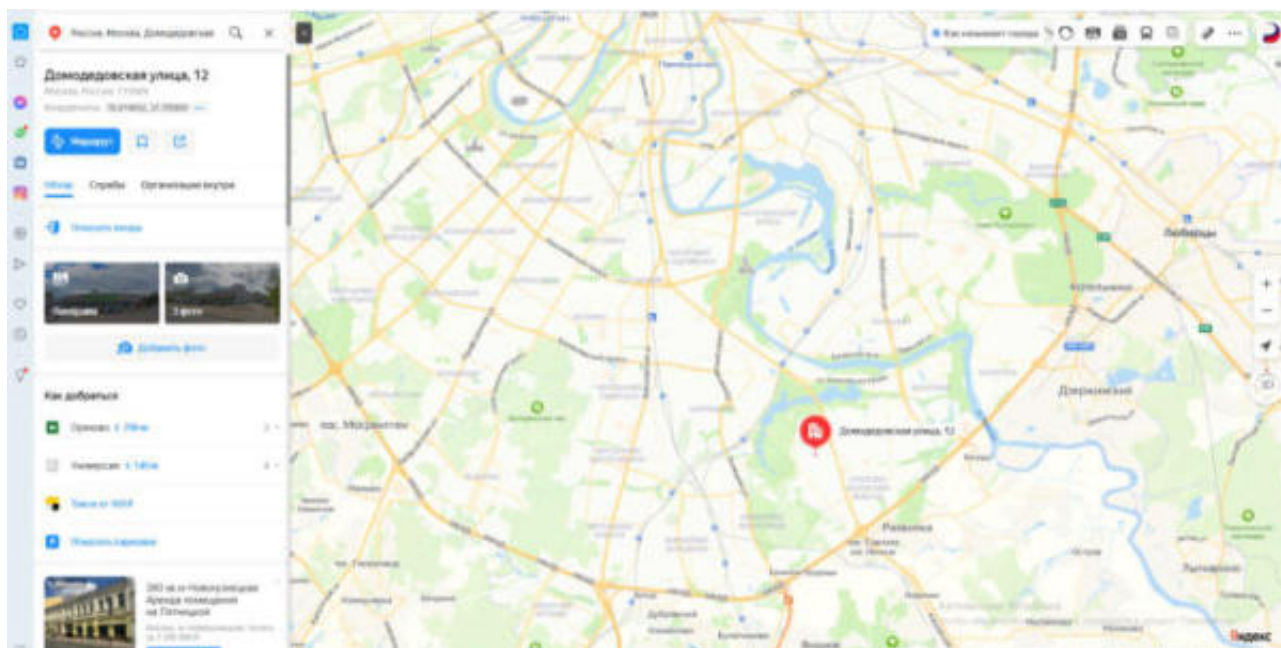
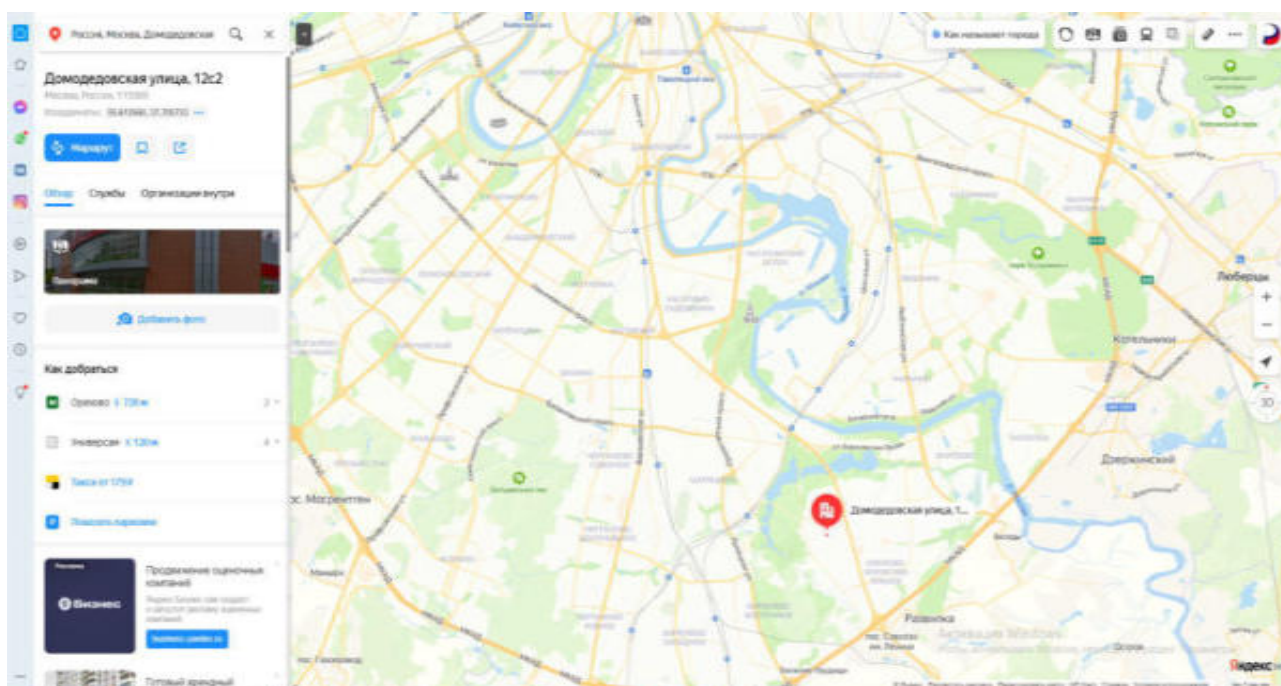


Рис. 6



**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 2021-м экономика России сумела оправиться от вызванного пандемией прошлогоднего спада. Объём ВВП страны по итогам 2021 года может вырасти сразу на 4,5%. При этом уровень безработицы опустился ниже докризисных значений, бюджет стал профицитным, а реальные располагаемые доходы граждан вернулись к росту. Ускоренное восстановление показателей специалисты объясняют особенностями структуры российской экономики, а также новыми мерами властей по поддержке населения и бизнеса. Ключевым вызовом 2021 года эксперты называют рекордный за шесть лет рост инфляции. Впрочем, за счёт действий Центробанка и правительства потребительские цены могут стабилизироваться уже в 2022-м, не исключают экономисты.

В 2021 году Россия, как и большинство государств мира, начала оправляться от вызванного пандемией экономического кризиса. Если по итогам 2020-го объём валового внутреннего продукта страны сократился на 3%, то в 2021-м, согласно прогнозу Центробанка, ВВП увеличится на 4,5%.

В то же время специалисты Международного валютного фонда (МВФ) не исключают, что российская экономика в 2021 году выйдет на темпы роста вблизи 4,7%. Значение станет максимальными за последние десять лет.

Как следует из материалов Росстата, ещё до начала пандемии коронавируса уровень безработицы в России находился вблизи 4,6—4,7%. В середине 2020 года значение обновило восьмилетний максимум и ненадолго поднималось до 6,4%. Впрочем, как заявил Владимир Путин на большой пресс-конференции, по итогам 2021-го безработица в стране должна составить 4,4%.

По словам главы государства, в 2021 году промышленное производство увеличится на 5%, а инвестиции в основной капитал вырастут на 6%. В свою очередь, строительная отрасль установила рекорд — объём вводимого жилья впервые за всю новейшую историю страны должен составить 90 млн м<sup>2</sup>.

Практически вдвое увеличилось и положительное сальдо торгового баланса страны. Как заявлял российский лидер, в 2020 году объём экспорта России превышал сумму импорта на \$94 млрд, а в 2021-м разница составит уже \$184 млрд.

Кроме того, на фоне общего оживления экономики, восстановления объёмов торговли и роста цен на энергосырьё бюджет страны вернулся к профициту. По данным Минфина, в 2020 году расходы государственной казны превысили сумму доходов более чем на 4 трлн рублей. При этом, согласно последним оценкам ведомства, с января по ноябрь 2021-го бюджетные траты оказались меньше поступлений примерно на 2,3 трлн рублей.

Также России удалось сократить объём государственного внешнего долга до 4% ВВП. Как подчеркнул Владимир Путин, это минимальные значения в мире. Одновременно международные резервы страны выросли до \$625,5 млрд, а Фонд национального благосостояния — до \$185,2 млрд.

<sup>2</sup> – Источник: данные обзора, опубликованного на сайте <https://russian.rt.com/business/article/942501-rossiya-ekonomika-itogi-2021>

По мнению главы государства, такое положение дел свидетельствует об «устойчивости и хорошей макроэкономике».

Ускоренное восстановление ключевых показателей отчасти обусловлено структурными особенностями экономики России. Такую точку зрения в интервью RT выразил директор Центра конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ ВШЭ Георгий Остапкович.

«Пандемия и карантинные ограничения во всём мире сильнее всего ударили по сфере услуг. Между тем в России этот сектор занимает не такую значимую долю, как в крупных развитых экономиках, поэтому коронавирусный удар по нам оказался не таким существенным», — пояснил Остапкович.

Кроме того, по словам эксперта, ограничительные меры для реального сектора экономики в России оказались менее жёсткими, чем в большинстве государств. В результате такие значимые для ВВП отрасли, как промышленность, строительство и сельское хозяйство, продолжали работать практически без остановок, подчеркнул специалист.

«В других странах просто закрывали и останавливали предприятия. Нас же проблема остановок системообразующего бизнеса немного обошла стороной. На этом фоне мы видим более уверенный компенсационный восстановительный рост, который позволяет нам отбивать потери 2020 года», — добавил Остапкович.

По его мнению, важную роль для экономики также сыграли новые меры властей по поддержке населения и бизнеса. Речь идёт, например, о введении пособий для беременных женщин и одиноких родителей, материальной помощи семьям с детьми, а также о единовременных выплатах разным категориям граждан. Помимо этого, правительство расширило условия льготной семейной ипотеки, продолжило предоставлять субсидируемые кредиты бизнесу и продлило программу туристического кешбэка.

### **Ценовой разгон**

Одним из главных вызовов для российской экономики в 2021 году стал заметный рост цен на товары и услуги. По данным Росстата, в ноябре годовая инфляция в стране ускорилась до 8,4%. Показатель более чем в два раза превысил целевую отметку Банка России (4%) и оказался максимальным за последние шесть лет.

Отметим, что ажиотажное повышение цен в 2021 году носило общемировой характер. Такое положение дел во многом связано с резко возросшим потребительским спросом после карантинных ограничений. Об этом в интервью RT рассказал старший научный сотрудник Лаборатории математического моделирования экономических процессов Института прикладных экономических исследований (ИПЭИ) РАНХиГС Андрей Зубарев.

По мнению Георгия Остапковича, на стоимость товаров в России также повлияло завышение цен крупными розничными сетями. Помимо этого, сказались слабые показатели урожая плодовоовощной продукции и удорожание рабочей силы в ряде отраслей на фоне оттока трудовых мигрантов.

В рамках борьбы с инфляцией Банк России начал ужесточать денежно-кредитную политику. Так, в 2021 году регулятор семь раз повышал ключевую ставку и поднял её с 4,25 до 8,5% годовых. Предполагается, что такие действия ЦБ позволят охладить потребительский спрос за счёт роста процентов по кредитам и депозитам.

Правительство, в свою очередь, временно замораживало цены на некоторые категории товаров, а также одобрило ряд мер для поддержки внутреннего предложения. В частности, речь о запрете экспорта определённой продукции и субсидиях производителям.

По прогнозу Центробанка, уже в 2022 году инфляция может опуститься до 4—4,5% годовых.

«В случае отсутствия внешних шоков, таких как резкое падение цен на углеводородное сырьё либо радикальное ужесточение экономических санкций, повышение ключевой ставки в России действительно может снизить инфляцию и приблизить её к таргету», — считает Андрей Зубарев.

## Планы на перспективу

Примечательно, что на фоне рекордного повышения цен доходы россиян в реальном выражении (с учётом инфляции) вернулись к росту. По словам Владимира Путина, в 2020 году соответствующий показатель снизился на 2%, но по итогам 2021-го должен вырасти на 3,5%.

«Вопрос повышения реальных доходов граждан — ключевой. Здесь мы должны использовать все меры экономической политики, в том числе продолжить курс на подавление инфляции», — отмечал президент на встрече с правительством.

В то же время российский лидер призвал переходить от экстренных антикризисных мер к системным решениям для достижения качественного и долгосрочного роста экономики. По его словам, необходимо стимулировать занятость и деловую активность, а также привлекать инвестиции и технологии в перспективные проекты.

Согласно прогнозу Центробанка, в 2022 году объём ВВП России увеличится на 2—3%. Похожей оценки придерживаются и специалисты МВФ — в организации ждут роста показателя на 2,9%.

Как отметил Владимир Путин, основными драйверами роста экономики России должны стать улучшение демографической ситуации, развитие инфраструктуры, а также повышение производительности труда. По словам Георгия Остапковича, обозначенные президентом приоритеты являются залогом устойчивого развития страны.

«Рост ради роста никому не нужен. Главное, чтобы повышались доходы, снижалась смертность, увеличивалась рождаемость. Налаживание инфраструктуры позволит ускорить снабжение, поставки и реализацию продукции, а также улучшит мобильность людей. В то же время добиться повышения производительности труда можно за счёт модернизации производств», — заключил Остапкович.

### 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.

"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.

Он отметил, что в 2021 году ожидается рост бюджета более чем на 20% по сравнению с уровнем докризисного 2019 года.

Мэр столицы рассказал, что ответом на экономический кризис, причиной которого стала пандемия коронавируса, стало увеличение инвестиций в развитие инфраструктуры, а также адресная поддержка бизнеса и горожан.

«В результате экономика города не свалилась в депрессию и застой. Спад продолжался всего несколько месяцев, — отметил Собянин. — Затем его сменил новый подъем».

<sup>3</sup> — Источник: данные обзора, опубликованного на сайте <https://ria.ru/20211222/ekonomika-1764874611.html>, <https://moslenta.ru/card/mer-moskvy-podvel-itogi-2021-goda-cto-oni-izmenili-v-zhizni-moskvicei.htm>



По итогам девяти месяцев 2021 года рост инвестиций составил 21,9 процента, рост производства в обрабатывающих отраслях — 23,4 процента, рост оборота в торговле — 11,8 процента.

Безработица вернулась на естественный уровень 0,5 процента, сократившись в шесть раз в сравнении с максимальным уровнем прошлого года.

По словам мэра столицы, отраслями бизнеса, находящимися в трудном положении, остаются туризм и индустрия гостеприимства.

«На поддержку предприятий и граждан были потрачены сотни миллиардов рублей, — подчеркнул Собянин. — Антикризисные программы будут действовать и в дальнейшем, но главной помощью бизнесу станет возможность работать, не опасаясь длительных локдаунов и чрезмерных ограничений».

Что с городским бюджетом?

По словам главы города, в прошлом году дополнительные затраты и потери бюджета составили более 800 миллиардов рублей. Но уже в этом году ущерб был успешно компенсирован.

«В 2021 году ожидается рост доходов бюджета более, чем на 20 процентов по сравнению с уровнем докризисного 2019 года, — сообщил мэр. — В бюджете на 2022 год предусмотрено увеличение расходов социальной направленности на девять процентов, заложены средства для индексации заработной платы работникам бюджетной сферы и социальных выплат. Бюджет развития также был увеличен и составляет порядка 40 расходов».

Собянин признал, что при этом в городском бюджете сохраняется дефицит, но подчеркнул: власти столицы намерены закрыть его, не прибегая к новым займам. Финансовую ситуацию в городе он назвал стабильной и сбалансированной.

Что с системой здравоохранения?

Развитие городской системы здравоохранения мэр столицы назвал приоритетом номер один. В первую очередь, он рассказал о внедрении нового стандарта качества оказания амбулаторной помощи в городских поликлиниках.

«Мы увеличили количество поликлиник под комплексную реконструкцию до 200 зданий, — сообщил Собянин. — Это почти половина всего существующего амбулаторного фонда. Кроме того, будут открыты 30 новых поликлиник в районах, где их объективно не хватает».

Мэр подчеркнул, что на данный момент активно реализуется программа строительства новых стационаров. Речь идет о реконструкции центра имени Логина, обеспечивающего помощь пациентам с онкозаболеваниями, новых корпусов скорой помощи в пяти городских больницах, обновленной инфекционной больнице №1, новой детской больнице имени Святого Владимира, многопрофильной больнице в Коммунарке и других.

«Очень важно, что эти больницы сформируют новый стандарт качества, — подчеркнул мэр. — С течением времени мы будем подтягивать к нему и другие городские стационары».

Как развиваются городские территории?

Мэр Москвы признал: несмотря на активную градостроительную политику, в столице остаются депрессивные территории. Он подчеркнул, что городские власти уже приступили к программе благоустройства подобных районов. По его словам, это аналог программы реновации для нерационально используемых промзон.

«Реализация этих проектов позволит привлечь семь триллионов рублей инвестиций, построить комфортное жилье для москвичей и создать свыше 500 тысяч качественных рабочих мест», — рассказал мэр.

Также он заявил, что в ближайшие годы продолжат реализовываться уникальные градостроительные проекты — создание Национального космического центра на территории завода имени Хруничева, реорганизация ЗИЛа, реконструкция Мневниковской поймы, строительство инновационного кластера МГУ на Воробьевых горах, нового кампуса МГТУ имени Баумана и ряд других.

Какова ситуация со строительством жилья?

По словам мэра, жилищное строительство — одна из острейших проблем города. При этом в 2021 году в Москве будет возведено более семи миллионов квадратных метров жилья.

«Это рекорд за всю историю столицы, — заявил мэр. — Рост объемов ввода жилья был обеспечен за счет реализации программы реновации, комплексного освоения территорий и федеральных программ льготного ипотечного кредитования».

Собянин сообщил, что в такой ситуации жилье станет более доступным для москвичей.

**Что с системой городского транспорта?**

Мэр Москвы напомнил, что за десять лет с 2011 годы в столице было открыто 100 новых станций метро и МЦК. Рядом с ними живут, работают и учатся порядка пяти миллионов Москвичей.

«Сеть московского метро выросла в полтора раза, — подчеркнул Собянин. — Это высшие темпы развития за всю его историю. К этому нужно добавить два первых диаметра наземного метро МЦД — 60 остановок, которые сегодня не уступают самым современным станциям метрополитена».

По словам мэра, дорожная инфраструктура города выросла на 20 процентов от того, что было построено за всю историю города. При чем из 1100 километров новых дорог значительную часть составляют сложнейшие транспортные сооружения — тоннели, развязки, эстакады.

В ближайшие годы городские власти планируют построить от 50 до 60 новых станций метро, включая завершение строительства Большой кольцевой линии, и открыть три новые ветки метрополитена. Также готовятся к открытию два новых диаметра наземной линии метро — МЦД-3 и МЦД-4. В итоге в шаговой доступности от станций будут жить 95 процентов москвичей.

Также планируется на 100 процентов обновить подвижной состав московского трамвая, на 80 процентов — метро и пригородного железнодорожного сообщения. Большинство дизельных автобусов на улицах Москвы сменят экологически чистые электробусы.

Планируется в ближайшем будущем завершить строительство трех хордовых магистралей — Северо-восточной и Юго-восточной хорд, а также Южной рокады.

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

Офисы, ТЦ и склады: рынок коммерческой недвижимости Москвы ожил. Эксперты подвели итоги 2021 года в сегменте коммерческой недвижимости и сделали прогноз на 2022 год.

В 2021 году рынок коммерческой недвижимости столичного региона продолжил восстановление. Главными бенефициарами года стал сегмент складской недвижимости — бурное развитие онлайн-торговли привело к повышенному спросу в этом сегменте. Ситуация в офисном секторе оказалась более позитивной, чем после начала пандемии COVID-19 в 2020 году. Также положительная динамика отмечается на рынке торговой недвижимости.

Эксперты подвели итоги 2021 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы и сделали прогноз по офисному, торговому и складскому сегментам на 2022 год.

Рекордный год для складов.

2021 год на складском рынке стал периодом рекордов и антирекордов. Так, ставки аренды и их динамика вышли на новые максимумы, а доля свободных площадей и объем доступных площадей, выходящих на рынок, — минимумы, говорится в исследовании компании JLL. Эти тенденции сохранятся и в 2022 году как в Москве, так и в Санкт-Петербурге и других регионах, хотя динамика будет чуть более сдержанной.

Арендные ставки на склады с конца 2020 года по декабрь 2021 года выросли в Москве на рекордные 26%. К декабрю арендные ставки на готовые помещения в Московском регионе в удаленности около 30 км от МКАД поднялись до 5,3 тыс. руб. за 1 кв. м в год (без НДС и операционных расходов), подсчитали в JLL.

<sup>4</sup>— Использованы данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://realty.rbc.ru/news/61bfa3be9a79473f7b60e45b>

Основным фактором роста ставок остается крайне низкая доля свободных площадей — менее 0,5% в Москве. «Низкий объем доступных для аренды складов наблюдается на фоне роста их ввода.

В 2021 году в столичном регионе будет введено около 1,2 млн кв. м, тогда как в прошлом году не было и 1 млн, а в 2022-м ожидается свыше 1,7 млн кв. м новых складских площадей», — говорит руководитель отдела складских и промышленных помещений компании JLL Евгений Бумагин.

Объем сделок аренды и купли-продажи складов на Московском рынке в 2021 году достиг, по данным компании, 2,5 млн кв. м. Это на 50% выше, чем предыдущий максимум, достигнутый в прошлом году.

Помимо рекордов, в JLL выделяют несколько основных трендов складского рынка. Это: сокращение числа земельных участков, привлекательных для реализации логистических проектов; доминирование проектов, строящихся под потребности конкретных клиентов; активное освоение зоны рядом с ЦКАД девелоперами.

«Склады остаются отличным инструментом для сохранения и приумножения капитала на длительный срок, устойчивым к экономическим рискам. Этот сегмент интересен не только инвесторам. Спрос формируют клиенты, игроки интернет-торговли, логистические компании, ретейлеры. Они законодатели моды на форматы, объемы и ставки», — говорит исполнительный директор Radius Group Захар Вальков.

«Главными бенефициарами 2021 года стали склады. Бурное развитие онлайн-торговли привело к повышенному спросу на складскую недвижимость — именно онлайн-компании формируют 50% спроса в этом сегменте. Объекты складской недвижимости оказались на подъеме — ставка аренды растет и, соответственно, инвесторы в этом сегменте получают более высокий доход», — добавляет генеральный директор инвестиционной группы «РВМ Капитал» Феликс Блинов.

Москва: плюс 14 ТЦ.

В 2021 году в Москве открыто 14 торговых центров с суммарной арендопригодной площадью (GLA) 359,6 тыс. кв. м, сообщили «РБК-Недвижимости» в международной консалтинговой компании Knight Frank.

По итогам нынешнего года новое предложение оказалось более чем на 37% выше, чем в 2020 году (261,6 тыс. кв. м GLA). Более того, ввод арендопригодных площадей в Москве стал наиболее масштабным за последние четыре года, показатель GLA впервые за этот срок превысил отметку в 300 тыс. кв. м.

## Торговые центры, открывшиеся в Москве в 2021 году.

Название	Адрес	Общая площадь, тыс. кв. м	Арендопригодная площадь, тыс. кв. м	Стадия
ТКРТ на месте рынка «Садовод»	МКАД, 14-й км, 30	108,5	75	Открыт
Город Косино	Новоухтомское шоссе, МКАД, 8-й км	130	72	Открыт
«София»	Сиреневый бульвар, д.31	62	35,5	Открыт
«Павелецкая Плаза»	Павелецкая площадь	73	33	Открыт
«Небо»	улица Авиаторов, д.5	53,2	32	Открыт
«Флотилия»	Флотская улица, д.7, стр.1	53	23	Открыт
«Прайм Плаза»	улица Кажовка, вл.29А	40,4	20	Открыт
«Смоленский пассаж»	Смоленская площадь, вл.7-9	58,4	19,7	Открыт
«Гравитация»	Чертановская улица, д.9, сооружение 3	30	18,5	Открыт
Vnukovo Premium Outlet	д. Лалшинка, вл.30/18	17	11,9	Открыт
«Янтарь»	Открытое шоссе, д.4, стр.1	12,6	8,5	Открыт
«Парковый»	3-я Парковая улица, вл.57	9	6	Открыт
«Саяны»	Саянская улица, д.9	5,2	3	Открыт
«Отрадное»	улица Декабристов, д.27	1,2	0,8	Открыт

Арендные ставки в 2021 году в торговых галереях в ТЦ Москвы, по данным Knight Frank, остались на уровне прошлого года. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-кортов и территории «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 120 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 тыс. кв. м для якорных арендаторов.

«Помимо прямого негативного влияния ограничений из-за пандемии COVID-19, на финансовые показатели большинства ретейлеров свой отпечаток накладывают ослабление рубля, волатильность курса валют, внедрение маркировок и онлайн-касс, рост дополнительных расходов: доставка для онлайн-заказов, антисептики и маски для офлайн-точек. Логистические проблемы, связанные с задержками поставок из-за рубежа на фоне ограничений, вынуждают международных и российских ретейлеров рассматривать вопросы о переносе производств на территорию России и стран Средней Азии», — говорит региональный директор департамента торговой недвижимости Knight Frank Евгения Хакбердиева.

Офисы пришли в себя.

Реальная ситуация в офисном секторе более позитивна, чем казалось в 2020 году. По данным компании JLL, объем сделок в Москве в уходящем году достигнет 1,4 млн кв. м, практически в два раза превысив значение предыдущего года.

Сделки аренды, по оценке аналитиков компании, составляют 90% от общего объема. Если в прошлом году было зафиксировано отрицательное чистое поглощение (на рынок «вернули» больше кв. м, чем с него «взяли») на уровне 504 тыс. кв. м, то в 2021 году показатель будет положительным — около 400 тыс. кв. м, а значит, ситуация обратная: арендаторы заняли больше площадей, чем было введено либо освободилось за год.

Гибкие офисные пространства также пользуются высоким спросом со стороны корпоративных клиентов. Так, по предварительным итогам 2021 года, суммарный объем сделок в этом сегменте составил 112 тыс. кв. м, что почти втрое превышает показатель прошлого года. В 2022 году развитие гибких офисов продолжится: в Москве уже анонсировано открытие 28 площадок общей площадью 155 тыс. кв. м, часть из которых реализуется под конкретного арендатора, отмечают в JLL.

«По данным на середину декабря, в Москве введено 556 тыс. кв. м офисов, что более чем вдвое превышает значение прошлого года, однако к моменту ввода для аренды было доступно лишь 120 тыс. кв. м из них», — говорит член совета директоров и глава департамента офисной недвижимости компании JLL Алексей Ефимов. По его словам, в результате доля свободных площадей активно снижается, в первую очередь в наиболее качественных объектах: если на конец 2020 года вакантность в классе А достигала 12,6%, то сейчас — 10,4%. Отдельно стоит упомянуть деловой район «Москва-Сити», где доля свободных площадей в этом году стала минимальной за всю историю рынка и сейчас составляет 3,7%. Эти данные свидетельствуют о восстановлении спроса на офисы. В JLL ожидают сохранения вакантности в классе А в Москве на уровне ниже 10% в будущем году. Запрашиваемые ставки аренды в 2021 году в среднем оставались на прежнем уровне. В премиальных зданиях — 35–55 тыс. руб. за 1 кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), в классе А — 25–40 тыс. руб. за 1 кв. м в год, в классе В+ — 10–25 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Однако если еще в начале года собственники были более гибкими и предоставляли существенные скидки, то сейчас, на фоне сокращения доступного предложения на рынке, они меньше готовы идти на уступки, так что диапазон снижения ставок аренды стал существенно меньше, отмечают в JLL.

Чего ждать в 2022 году.

В 2022 году активность на офисном рынке продолжит восстанавливаться, что отразится и на объеме сделок, который, согласно прогнозу JLL, составит около 1,6 млн кв. м.

«Мы с оптимизмом смотрим вперед и не ожидаем спада на офисном рынке — как в части спроса, так и объема нового предложения. Ближайшее время будет периодом стабилизации и небольшого роста. В 2022 году будет наблюдаться увеличение ставок аренды на офисном рынке Москвы в пределах 10%, а недорогие блоки останутся только за пределами Третьего транспортного кольца», — говорит член совета директоров и глава департамента офисной недвижимости компании JLL Алексей Ефимов.

На складском рынке в следующем году, по словам руководителя отдела складских и промышленных помещений компании JLL Евгения Бумагина, подавляющее большинство новых объектов будут строиться для конкретных клиентов и к моменту ввода в них будет доступно не более 5–10% новых площадей. Также ожидается рост арендных ставок в 2022 году. Вакантность на складском рынке Московского региона сохранится на минимальном уровне, практически в рамках статистической погрешности — около 0,3%.

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

Торговые центры: трафик низкий, но конверсия высокая.

Надежда Цветкова, директор, руководитель направления аренды торговых помещений, CBRE.

Девелопмент: объёмы строительства растут, при этом меняются форматы.

Общая площадь ТЦ, открытых в 2021 г. в России, станет максимальной за последние 5 лет и составит 843 тыс. кв. м. Это на 10% больше, чем в 2019 году, и на 37% больше, чем в 2020.

<sup>5</sup> — Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: [https://new-retail.ru/business/rynok\\_kommercheskoy\\_nedvizhimosti\\_itogi\\_2021\\_goda\\_i\\_prognoz\\_na\\_2022\\_god5342/](https://new-retail.ru/business/rynok_kommercheskoy_nedvizhimosti_itogi_2021_goda_i_prognoz_na_2022_god5342/)

При этом, в Москве объем введенных в эксплуатацию GLA-площадей вырос на 5% по сравнению с 2020 годом, а в регионах на 102%. Характер объектов отличается в зависимости от рынка. В регионах преобладают крупные масштабные проекты, тогда как в Москве новые предложения формируют современные форматы с меньшей средней площадью объекта. Одновременно с этим многие ранее построенные ТЦ запланировали реконцепцию, необходимую для адаптации под интересы сегодняшнего потребителя.

Из наиболее интересных проектов в Москве стоит отметить долгожданный ТРЦ «Павелецкая Плаза», планируемый к открытию до конца 2021 года, от девелопера «Mall Management Group». Проект органично сочетает ландшафтный парк снаружи и трёхуровневый подземный торговый центр — внутри. Павелецкая Плаза соберет магазины-флагманы ведущих модных и спортивных брендов, а также новые для рынка Москвы ритейл-форматы.

Несмотря на все сложности, многие операторы продолжают развитие, и спрос на площади сохраняется. В то же время продолжение существования в кризисных реалиях привело к заметной трансформации структуры спроса и его перераспределению.

В структуре сделок, совершенных CBRE, высокая активность fashion-сегмента сохраняется, но его доля в структуре спроса заметно ниже 2019 и 2020 годов. Так, в 2020 году спрос упал на 4 процентных пункта в сравнении с 2019 годом, а в 2021 на 10 процентных пунктов в сравнении с 2020. Заметен в структуре спроса и очевидно наиболее устойчивый к «пандемийным» ограничениям сегмент фуд-ритейла.

В 2021 году доля супермаркетов составила 13% от общего количества занимаемых площадей. Среди арендаторов торговой недвижимости появляются и нестандартные для таких объектов: в уходящем году в структуре спроса появились коворкинги. Их доля в общей структуре сделок 2021 года составила 10%.

Тем не менее, текущий период является переходным и нельзя говорить о долгосрочности «общей картины», которую мы наблюдали в 2021 году.

Посещаемость: трафик остается низким, но ситуация постепенно улучшается. Конверсия остается высокой.

Уровень посещаемости торговых центров – ключевой фактор, определяющий развитие ситуации в сегменте. Арендаторам и арендодателям в торговых центрах пришлось продолжить существование в реальности периодических волн Covid-19 и введения ограничений. В периоды локдаунов собственники готовы идти на разумные и логичные, но краткосрочные уступки, что позволяет им сохранить свой пул арендаторов и снизить риски роста доли свободных площадей.

«Трафик» посетителей в торговых объектах по-прежнему низкий, но выше показателей 2020 года, и характеризуется более высокой конверсией – тот, кто пришёл в торговый центр, с наибольшей вероятностью совершит покупку. Планируемые ограничения на посещение общественных мест без QR-кода определённо приведут к заметному снижению трафика в ТЦ (что мы уже наблюдали в некоторых регионах). Тем не менее, это скорее краткосрочная история, которая может дать долгосрочный эффект в виде более высоких темпов вакцинации и нормализации ситуации с COVID-19, а значит возвращения покупателей в торговые центры.

Что дальше?

В конце 2021 года ожидается традиционно высокий покупательский спрос в связи с зимними праздниками, который позволит сегменту восстановиться. В 2022 ситуация с посещаемостью будет улучшаться вместе с ростом количества вакцинированных граждан. Это уже происходит на зарубежных рынках, в странах с высокими темпами вакцинации населения. Ускоренный переход определенной части розницы в онлайн «благодаря» пандемии не стал угрозой для ТЦ. Офлайн и онлайн по-прежнему существуют гармонично.

Торговые центры останутся каналом продвижения e-commerce. Физические магазины станут центром формирования клиентского опыта и местом демонстрации сильных сторон бренда. Торговые центры уходят от имиджа закрытой коробки со стандартным набором арендаторов. Все большее внимание уделяется зонам благоустройства и отдыха, созданию

общественных пространств, продолжается дальнейшее увеличение доли сегмента кафе и рестораны, а также развлекательной составляющей, расширяется пул арендаторов, характеризующихся регулярным помещением (фермерские продуктовые лавки, операторы сферы услуг, пункты выдачи, спортивный досуг, офисная функция, образование). Стрит-ритейл: в лидерах – рестораны и салоны красоты.

Юлия Назарова, руководитель направления стрит-ритейла CBRE в Москве.

Рынок стрит ритейла по-прежнему восстанавливается после кризисного 2020 года.

Доля свободных площадей сохраняется на высоком уровне с середины 2020 г. и на текущий момент времени показатель вакансии составляет 16,4% (+1, 83 % к аналогичному периоду 20-го года).

Рост во многом связан с закрытием операторов, ориентированных на туристический трафик, несетевых ритейлеров, программой оптимизации банков.

Значительная часть пустующих сегодня помещений являются системно невостребованными, т. е. предлагаются на рынке более 12 месяцев, что сильно превышает средний срок экспонирования.

Кроме того, произошел рост общего количества помещений. Это связано с тенденцией деления крупных помещений на более мелкие (как делением на отдельные лоты, так и формированием секций в составе одного помещения). Несколько таких помещений появилось, в частности, на Тверской и Арбате. Они сдаются в аренду мини-кофейням, цветочным салонам и другим небольшим операторам.

Пандемия и вводимые ограничения не повлияли на структуру открытий, но снизили их общее количество. В целом, структура новых открытий в 2021 году осталась неизменной.

Лидирующие позиции по-прежнему занимают рестораны, операторы профиля «красота и здоровье», а также fashion-ритейлеры.

На ресторанный сегмент приходится 45%, а топ-улиц по количеству открытых ресторанов - Маросейка, Пятницкая, Покровка, на которые пришлось примерно 30% всех ресторанных открытий в центральных торговых коридорах.

Развитие всех ритейлеров остается очень точечным – если ранее они говорили про округ или улицу, то сегодня все чаще в запросах есть конкретный адрес и номер дома.

Ситуация постепенно улучшается на некоторых улицах. Лидерами по сокращению доли свободных помещений стали Покровка, Большая Дмитровка (показатель уменьшился с 10% до 6).

Эти улицы, наравне с Патриаршими Прудами и Маросейкой, пользуются популярностью среди операторов общепита и характеризуются самым минимальным показателем вакансии (6-7%). Максимальный же показатель по-прежнему на 1-ой Тверской-Ямской и Тверской. Самые дорогие, традиционно востребованные у международных ритейлеров улицы – центральная часть Кузнецкого Моста, Петровка на участке до Столешникова переулка.

Срок экспонирования на этих улицах остается одним из минимальных – 1-3 месяца, а ротация арендаторов одна из наиболее низких.



## 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 Договором на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» в лице Костеевой Тамары Михайловны, действующей на основании Доверенности от 11.06.2021г., удостоверенной Рыжовым Константином Борисовичем, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/2152-н/77-2021-3-612, и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича, Дополнительным соглашением № 2 от 26 января 2022 года к Договору на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года, вид определяемой стоимости – справедливая (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.).

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

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

- нежилое здание площадью 3886 кв.м., расположенное по адресу: Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12 (кадастровый номер 77:05:0011002:1116);
- нежилое здание площадью 259,7 кв.м., расположенное по адресу: Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, стоец. 2 (кадастровый номер 77:05:0011002:1119).

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

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

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

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

цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

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

### **10.3.3 Описание качества передаваемых прав**

#### **Обременения оцениваемых прав**

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

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

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

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

### **10.4 Описание процесса оценки**

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

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

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя

физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

#### **10.4.1. Затратный подход**

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

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

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

Обоснованным отказом от использования затратного подхода к оценке может быть следующее. Применение затратного подхода обусловлено наличием открытой информации рынка о величине затрат на строительство объектов недвижимости. По данным анализа рынка затраты на строительство объектов коммерческой недвижимости складываются из нескольких частей: стоимость земельного участка, расчеты с городом, проектные работы, подготовка участка к строительным работам, сами строительные-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 6

Параметры для оценки	Оцениваемый объект	Наблюдаемые исходные данные № 1	Наблюдаемые исходные данные № 2	Наблюдаемые исходные данные № 3	Наблюдаемые исходные данные № 4	Наблюдаемые исходные данные № 5
1	2	3	4	5	6	7
<i>Характеристики объекта оценки и аналогов</i>						
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилые здания	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объекта	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилые здания торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
Год постройки	1974. Ремонт производился	Нет данных	Нет данных	1964. Ремонт производился	2018	1985. Ремонт производился
Местоположение	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12	г. Москва, ул. Люблинская, д. 92, к2	г. Москва, ул. Шипиловская, вл. 39А	г. Москва, ул. Газопровод, 6А	г. Москва, ул. Чертановская, д. 47.	г. Москва, ул. Коломенская, д. 17
Особенности местоположение	Ст. метро «Орехово» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка «Универсам» в 50 м. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Братиславская» - приблизительно 700 м. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. На первой линии оживленной магистрали.	Ст. метро «Шипиловская» - приблизительно 500 м. (6 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Первая линия оживленной магистрали.	Ст. метро «Улица академика Янгеля» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной магистрали.	Ст. метро «Пражская» - приблизительно 970 м (12 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной магистрали.	Ст. метро «Технопарк» - приблизительно 6 км. (12 мин. транспортом) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Состояние подъездных путей	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Уровень развития инфраструктуры района	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Этажность	2хэтажное	3хэтажное	3хэтажное	1оэтажные, с подвалом	2хэтажное с подвалом	2хэтажное

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, частично без отделки	Стандартный ремонт, частично без отделки	Стандартный ремонт
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – блочные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь	3886	3 020	690	964,7	1480	4849
<i>Условия финансирования</i>						
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.		485 000 000	145 000 000	240 000 000	300 000 000	840 000 000

<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 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	без НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Источник:		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/265460730/">https://www.cian.ru/sale/commercial/265460730/</a> тел. +79011299343	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_zdanie_v_spalnom_rayone_202637466">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_zdanie_v_spalnom_rayone_202637466</a> <u>1</u> тел. 89587003291	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235539445/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235539445/</a> тел. +79816662448	<a href="https://domclick.ru/card/sale_retail_545354599">https://domclick.ru/card/sale_retail_545354599</a> тел. +79037107451	<a href="https://kvartelia.ru/moskva/prodam/torgovaya-ploshad-4849-m-kolomenskaya-ul-17-7650441">https://kvartelia.ru/moskva/prodam/torgovaya-ploshad-4849-m-kolomenskaya-ul-17-7650441</a> тел. +79584615581

\*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 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 коммерческого назначения под медцентр, ресторан, офис продаж	Нежилое здание коммерческого назначения под медцентр, ресторан, офис продаж	Нежилое здание коммерческого назначения под медцентр, ресторан, офис продаж	Нежилое здание коммерческого назначения под медцентр, ресторан, офис продаж	Нежилое здание торгового назначения
Год постройки	1975. Ремонт производился	1946. Ремонт производился	Нет данных	Нет данных	1955	Нет данных
Местоположение	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2	г. Москва, ул. Чистова, д. 10	г. Москва, ул. Летняя, д. 10/1.	г. Москва, ул. Азовская, д. 35, к3	г. Москва, ул. Нагорная, д. 12, к 2.	г. Москва, Востряковский пр., д. 23, к. 2
Особенности местоположение	Ст. метро «Орехово» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Здание расположено на второй линии домов, за нежилым зданием торгового назначения	Ст. метро «Волжская» - приблизительно 900 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Волжская» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Севастопольская» - приблизительно 600 м (6 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Нагорная» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Аннино» - приблизительно 3,9 км. (10 мин. транспортом) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Состояние подъездных путей	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Уровень развития инфраструктуры района	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Этажность	1этажное	3этажное	3этажное	2этажное	2этажное с подвалом	1этажное

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	Без отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Дизайнерский 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	Отличное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Отличное
Общая площадь	259,7	1 303	585	1 824	537,8	1 185,2
<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.		275 000 000	78 800 000	300 000 000	107 690 000	320 000 000

<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 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	без НДС	без НДС	с НДС	с НДС
Источник:		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/268500886/">https://www.cian.ru/sale/commercial/268500886/</a> тел. +79850724579	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263587279/">https://www.cian.ru/sale/commercial/263587279/</a> тел. +79851481354	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/264761437/">https://www.cian.ru/sale/commercial/264761437/</a> тел. +79652743971	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_z_daniya_osz_5378_m2_m_nagornaya_yuzao_2196044676">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_z_daniya_osz_5378_m2_m_nagornaya_yuzao_2196044676</a> тел. 89587152798	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/oz_v_zhilom_massive_2186636063">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/oz_v_zhilom_massive_2186636063</a> тел. 89587902625

\*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, техническое состояние, класс качества (уровень отделки), масштаб, на красные линии. 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 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location\\_for\\_Moscow\\_2021](https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021)).

3. Поправка на удаленность от станции метро рассчитывается, если сопоставимые объекты расположены на разной удаленности от станций метро и остановок общественного транспорта. Данный вид 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 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location\\_for\\_Moscow\\_2021](https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021)).

Таблица 8

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

4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как 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 Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза; Справочник типовых рыночных корректировок для рынка жилой недвижимости – 2021. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.). Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

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

$$KS = (S_{oo} \div S_{oa}) ^ K_n , \text{ где } (1)$$

$S_{oo}$  – площадь объекта оценки;

$S_{oa}$  – площадь объекта аналога;

$K_n$  – коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки

Средние значения коэффициента торможения для различных объектов недвижимости приведены в таблице ниже.

Таблица 9

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

7. Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам 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 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 10

Класс качества	Индекс класса торговых зданий и помещений	
	Навигационные	Безнавигационные
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.

Таблица 11

Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

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

## Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

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

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

11. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. Поправка принята по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва (<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/adjustment-floor-2021>). Величина корректировки, вводимой для стоимости аналога, рассчитывается по формуле:

$$BK = \left( \frac{D_{НЭО} \times D_{НСНЭ} + D_{ПЭО} \times D_{АСПЭ}}{D_{НЭА} \times D_{НСНЭ} + D_{ПЭА} \times D_{АСПЭ}} \right)^{-1}$$

где:

- BK - величина вводимой корректировки на особенности расположения помещений;
- ДНЭО - доля площадей надземных этажей Объекта оценки;
- ДПЭО - доля площадей подвала Объекта оценки;
- ДНЭА - доля площадей надземных этажей объекта-аналога;
- ДПЭА - доля площадей подвала объекта-аналога;
- ДНСНЭ - доля дохода, приходящаяся на долю надземных этажей (равна 1);
- ДАСПЭ - доля дохода, приходящаяся на долю подвала - 0,70.

(1)

По остальным исходным данным, по которым отсутствует информация о площадях надземных и подземных этажей, корректировка не вносилась.

12. Поправка на красные линии для коммерческой недвижимости. Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от внутриквартального расположения (на первой линии застройки улицы или имеет иное расположение). Для некоторых типов недвижимости данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как для других типов недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость. Поправка принята по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. (<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/Adjustments-on-the-red-line-oks-2021>).

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

Таблица 13

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговые	0,85	0,90	0,88
Офисные	0,90	0,98	0,94
Производственные	0,98	1,00	0,99
Складские	0,97	0,99	0,98

Таблица корректировок

Таблица 14

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	485 000 000	145 000 000	240 000 000	300 000 000	840 000 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	485 000 000	210 145	200 000 000	250 000 000	700 000 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	160 596	210 145	207 318	168 919	144 360
Поправка на уторгование	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	144 536	189 131	186 586	152 027	129 924
Поправка на местоположение	1,009	1,046	0,958	0,958	0,851
Скорректированная цена	145 837	197 831	178 749	145 642	110 565
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	145 837	197 831	178 749	145 642	110 565
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	145 837	197 831	178 749	145 642	110 565
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	145 837	197 831	178 749	145 642	110 565
Поправка на удаленность станции метро	0,947	0,947	0,900	1,000	1,241
Скорректированная стоимость	138 108	187 346	160 874	145 642	137 211
Поправка на техническое состояние	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	138 108	187 346	160 874	145 642	137 211
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,050	1,100	1,000
Скорректированная стоимость	138 108	187 346	168 918	160 206	137 211
Поправка на класс качества/уровень отделки	1,000	1,000	1,080	1,080	1,000



Скорректированная цена	138 108	187 346	182 431	173 022	137 211
Поправка на красные линии	0,880	0,880	0,880	0,880	1,000
Скорректированная цена	121 535	164 864	160 539	152 259	137 211
Поправка на масштаб	1,000	0,841	0,870	0,908	1,022
Скорректированная цена	121 535	138 651	139 669	138 251	140 230
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	121 535	138 651	139 669	138 251	140 230
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	121 535	138 651	139 669	138 251	140 230
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	121 535	138 651	139 669	138 251	140 230
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	135 667				
Стоимость объекта общей площадью 3886 кв.м.	527 201 962				

***рыночная стоимость нежилого здания площадью 3886 кв.м.,  
расположенного по адресу: Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12  
(кадастровый номер 77:05:0011002:1116), рассчитанная сравнительным подходом,  
без учета НДС составляет:***

***527 201 962 рубля***

***(Пятьсот двадцать семь миллионов двести одна тысяча девятьсот шестьдесят два рубля)***

Таблица корректировок

Таблица 15

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	<b>275 000 000</b>	<b>78 800 000</b>	<b>300 000 000</b>	<b>107 690 000</b>	<b>320 000 000</b>
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	<b>229 166 667</b>	<b>78 800 000</b>	<b>300 000 000</b>	<b>89 741 667</b>	<b>266 666 667</b>
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	<b>175 876</b>	<b>134 701</b>	<b>164 474</b>	<b>166 868</b>	<b>224 997</b>
Поправка на уторгование	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	158 288	121 231	148 027	150 181	202 497
Поправка на местоположение	1,036	1,036	0,809	0,820	0,958
Скорректированная цена	163 986	125 595	119 754	123 148	193 992
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	163 986	125 595	119 754	123 148	193 992
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	163 986	125 595	119 754	123 148	193 992
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	163 986	125 595	119 754	123 148	193 992
Поправка на удаленность станции метро	1,000	1,000	0,950	1,000	1,200
Скорректированная стоимость	163 986	125 595	113 766	123 148	232 790
Поправка на техническое состояние	0,700	1,000	1,000	1,000	0,700
Скорректированная стоимость	114 790	125 595	113 766	123 148	162 953
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,031	1,000
Скорректированная стоимость	114 790	125 595	113 766	126 966	162 953
Поправка на класс качества/уровень отделки	1,080	1,000	1,000	1,000	0,750

Скорректированная цена	123 973	125 595	113 766	126 966	122 215
Поправка на красные линии	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880
Скорректированная цена	109 096	110 524	100 114	111 730	107 549
Поправка на масштаб	1,200	1,085	1,215	1,076	1,164
Скорректированная цена	130 915	119 919	121 639	120 221	125 187
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	130 915	119 919	121 639	120 221	125 187
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	130 915	119 919	121 639	120 221	125 187
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	130 915	119 919	121 639	120 221	125 187
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	123 576				
Стоимость объекта общей площадью 259,7 кв.м.	32 092 687				

***рыночная стоимость 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), рассчитанная сравнительным подходом, без учета НДС составляет:***

***32 092 687 рублей  
(Тридцать два миллиона девяносто две тысячи шестьсот восемьдесят семь рублей)***

## 10.6. Доходный подход.

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

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

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

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

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации производится по формуле:

$$Ст. = Чод / Кк, \quad (2)$$

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

Кк – коэффициент капитализации.

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

## Анализ доходов и расходов.

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

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

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

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

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

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

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

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

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки. Для оцениваемых помещений данный показатель определяется из расчета того, что в современных экономических условиях арендодателю приходится тратить примерно от одного до трех месяцев на поиск арендатора. Для данных объектов недвижимости принят средний срок 2 месяца, тогда коэффициент потери доходов от недозагрузки составит 17% ( $2/12 = 0,17$ ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$K_{\text{корид.}} = S_{\text{общ.}} / S_{\text{арендопригодн.}} \quad (2)$$

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

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

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

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

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

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по расчетам StatRiell на основе сопоставления технической документации объектов

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

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

**Коэффициент капитализации** – ставка, переводящая будущие потоки доходов в стоимость объекта оценки. В данном случае коэффициент капитализации рассчитывается по методу возмещения капитальных затрат, который заключается в суммировании ставки дохода и нормы возврата капитала.

Ставка дохода рассчитывается, исходя из безрисковой ставки и рисков, присущих данному объекту.

В качестве безрисковой ставки была выбрана средняя ставка доходности банков высшей категории надежности. По данным Banki.ru (<https://www.banki.ru/products/deposits/>) данный индикатор составил на дату оценки 6,85%.

Для расчета дополнительного риска вложений в объект недвижимости использовался метод экспертных оценок.

Таблица 17

Факторы риска	Проявление факторов риска
<b>Технико-технологический риск</b>	
Строительный риск	Неопределенность в отношении величины строительных издержек, сроков строительства, возможность выявления скрытых дефектов строительных конструкций и технологии строительства
Риск износа	Вероятность возникновения дополнительных затрат, не связанных с регулярными ремонтами, регламентированными правилами эксплуатации недвижимости.
Экологический риск	Вероятность возникновения экологических факторов, влияющих на стоимость недвижимости.
<b>Бизнес риск</b>	
Риск низкой ликвидности	Вероятность потерь при реализации актива. Высок для индивидуального инвестора и незначителен для институциональных инвесторов.
Риск менеджмента	Вероятность неграмотного управления объектом недвижимости
Секторный риск	Вероятность резкого изменения соотношения спроса и предложения недвижимости в оцениваемом секторе
Региональный риск	Вероятность резкого изменения ситуации в оцениваемом регионе
Риск инфляции	Риск неожиданных изменений темпов инфляции. Учен в расчете номинальной безрисковой ставки.



<b>Юридический риск</b>	
Законодательный риск	Вероятность изменения законодательства
Налоговый риск	Вероятность изменения налогового окружения
Планировочный риск	Вероятность изменения политики зонирования и планирования территории
Документально-правовой риск	Вероятность юридической несостоятельности титула на недвижимость, некорректного оформления статей арендных договоров

Проведенная балльная оценка представлена в таблице ниже. При оценке было принято допущение о равной значимости всех факторов для каждой категории риска.

Таблица 18

Факторы риска	Значимость фактора	Шкала оценки	Экспертная оценка	Относительная оценка
<b>Технико-технологический риск</b>		Итого среднее:		0,27
- строительный риск	1	5	2	0,4
- риск износа	1	5	2	0,4
- экологический риск	1	5	0	0
<b>Бизнес риск</b>		Итого среднее:		0,3
- риск низкой ликвидности	1	5	2	0,4
- риск менеджмента	1	5	2	0,4
- секторный риск	1	5	1	0,2
- региональный риск	1	5	1	0,2
<b>Юридический риск</b>		Итого среднее:		0,15
- законодательный риск	1	5	1	0,2
- налоговый риск	1	5	1	0,2
- планировочный риск	1	5	0	0
- документально-правовой риск	1	5	1	0,2

Результаты расчетов премий за каждый фактор риска представлен в следующей таблице.

Таблица 19

Виды риска	Относительная оценка	Премияльная шкала, %	Премия, %
Технико-технологический риск	0,27	6,85	1,85
Бизнес риск	0,3	6,85	2,06
Юридический риск	0,15	6,85	1,03
<b>Итого премия за риск</b>			<b>4,94</b>

**Таким образом, коэффициент капитализации составляет 0,1179.**

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 коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения
Памятник архитектуры	-	-	-	-	-	-
Год постройки	1974. Ремонт производился.	1987. Ремонт производился.	1999. Ремонт производился	1978. Ремонт производился	2000. Ремонт производился	1988. Ремонт производился
Общая площадь, м <sup>2</sup>	3886	141	372	244	290	121
Этажность	2хэтажное (1,2 этажи)	Помещение на первом этаже жилого 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. Воронежская, д. 7	г. Москва, ул. Братиславская, д. 20	г. Москва, Каширское шоссе, 142к1с5	г. Москва, ул. Генерала Белова, д. 17	г. Москва, ул. Люблинская, д. 59
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Орехово» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Домодедовская» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Братиславская» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Домодедовская» - приблизительно 1,5 км. (20 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной магистрали.	Ст. метро «Домодедовская» - приблизительно 1 км. (15 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи крупной магистрали.	Ст. метро «Волжская» - приблизительно 1,5 км. (20 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи крупной магистрали.
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Кирпичные	Панельные	Кирпичные	Панельные	Панельный	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 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	Хорошее	Отличное	Хорошее	Отличное	Хорошее
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		250 000	744 000	610 000	870 000	249 000
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	без НДС	без НДС	с НДС	без НДС
Коммунальные и эксплуатационные расходы		Не включены	Не включены	Включены	Не включены	Включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года
Источник получения информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/261074736/">https://www.cian.ru/rent/commercial/261074736/</a> +79108403479	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/265437504/">https://www.cian.ru/rent/commercial/265437504/</a> +79057159731	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/258498540/">https://www.cian.ru/rent/commercial/258498540/</a> +79858054848	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/266301020/">https://www.cian.ru/rent/commercial/266301020/</a> +79096989294	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/263685205/">https://www.cian.ru/rent/commercial/263685205/</a> +79851481354

Основные сопоставимые характеристики оцениваемого объекта и исходных данных\*

Таблица 21

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 коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения
Памятник архитектуры	-	-	-	-	-	-
Год постройки	1975. Ремонт производился.	1997. Ремонт производился.	1990. Ремонт производился.	1988. Ремонт производился.	2010	1977. Ремонт производился.
Общая площадь, м <sup>2</sup>	259,7	40	34	121	126,6	210
Этажность	1-этажное	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания
Местоположение	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2	г. Москва, ул. Братиславская, д. 26	г. Москва, Шипиловский проезд, д. 47	г. Москва, ул. Люблинская, д. 59	г. Москва, ул. Малая Юшуньская, д. 3	г. Москва, ул. Борисовские Пруды, д. 13к2
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Орехово» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Здание расположено на второй линии домов, за нежилым зданием торгового назначения	Ст. метро «Братиславская» - приблизительно 1,2 км. (15 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Орехово» - приблизительно 400 м. (4 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Волжская» - приблизительно 1,5 км. (20 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи крупной магистрали.	Ст. метро «Каховская» - приблизительно 450 м. (5 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Борисово» - приблизительно 2 км. (5 мин. транспортом) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Кирпичные	Панельные	Монолитные	Панельные	Монолитные	Кирпичные
Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты

Отделка	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (холл./гор.) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется - - имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется
Состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее, после ремонта	Хорошее, после ремонта	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		90 000	100 000	249 000	370 000	430 000
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	с НДС	без НДС	без НДС	с НДС
Коммунальные и эксплуатационные расходы		Не включены	Не включены	Включены	Не включены	Не включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года
Источник получения информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/269358888/">https://www.cian.ru/rent/commercial/269358888/</a> +79816664659	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/268342734/">https://www.cian.ru/rent/commercial/268342734/</a> +79018082300	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/263685205/">https://www.cian.ru/rent/commercial/263685205/</a> +79851481354	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264772226/">https://www.cian.ru/rent/commercial/264772226/</a> +79012210191	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/267014015/">https://www.cian.ru/rent/commercial/267014015/</a> +79660472928

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 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location\\_for\\_Moscow\\_2021](https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021)).

3. Поправка на удаленность от станции метро рассчитывается, если сопоставимые объекты расположены на разной удаленности от станций метро и остановок общественного транспорта. Данный вид поправка принят на основе данных Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location\\_for\\_Moscow\\_2021](https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021)).



**Корректировка на удаленность от станции метрополитена**

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

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

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

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 Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. (<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/Adjustments-on-the-red-line-oks-2021>).

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

*Корректировка на красные линии при аренде*

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

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 25

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	250 000	744 000	610 000	870 000	249 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	250 000	744 000	610 000	725 000	249 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	1 773	2 000	2 500	2 500	2 058
Поправка на уторгование	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена	1 684	1 900	2 375	2 375	1 955
Поправка на местоположение	1,000	1,009	1,000	1,000	1,036
Скорректированная цена	1 684	1 917	2 375	2 375	2 025
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 684	1 917	2 375	2 375	2 025
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 684	1 917	2 375	2 375	2 025
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 684	1 917	2 375	2 375	2 025
Поправка на удаленность станции метро	1,000	1,000	1,125	1,000	1,125
Скорректированная стоимость	1 684	1 917	2 672	2 375	2 278
Поправка на техническое состояние	1,000	0,900	1,00	0,900	1,000
Скорректированная стоимость	1 684	1 725	2 672	2 138	2 278
Поправка на класс качества	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	1 684	1 725	2 672	2 138	2 278
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 684	1 725	2 672	2 138	2 278

Поправка на красные линии	1,000	1,000	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	1 684	1 725	2 405	1 924	2 050
Поправка на масштаб	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 684	1 725	2 405	1 924	2 050
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 684	1 725	2 405	1 924	2 050
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 684	1 725	2 405	1 924	2 050
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 684	1 725	2 405	1 924	2 050
Поправка на величину операционных расходов	1,000	1,000	0,870	1,000	0,870
Скорректированная цена	1 684	1 725	2 092	1 924	1 784
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	1 842				
Стоимость аренды 1 кв.м. в год	22 104				

Расчет стоимости

Таблица 26

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	90 000	100 000	249 000	370 000	430 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	90 000	83 333	249 000	370 000	358 333
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	2 250	2 451	2 058	2 923	1 706
Поправка на уторгование	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена	2 138	2 328	1 955	2 777	1 621
Поправка на местоположение	1,009	1,000	1,036	0,809	1,000
Скорректированная цена	2 157	2 328	2 025	2 247	1 621
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 157	2 328	2 025	2 247	1 621
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 157	2 328	2 025	2 247	1 621
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 157	2 328	2 025	2 247	1 621
Поправка на удаленность станции метро	1,000	0,900	1,125	0,947	1,200
Скорректированная стоимость	2 157	2 095	2 278	2 128	1 945

Поправка на техническое состояние	0,800	0,800	0,900	0,900	0,900
Скорректированная стоимость	1 726	1 676	2 050	1 915	1 751
Поправка на класс качества	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	1 726	1 676	2 050	1 915	1 751
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 726	1 676	2 050	1 915	1 751
Поправка на красные линии	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная стоимость	1 553	1 508	1 845	1 724	1 576
Поправка на масштаб	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 553	1 508	1 845	1 724	1 576
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 553	1 508	1 845	1 724	1 576
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 553	1 508	1 845	1 724	1 576
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 553	1 508	1 845	1 724	1 576
Поправка на величину операционных расходов	1,000	1,000	0,870	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 553	1 508	1 605	1 724	1 576
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	1 593				
Стоимость аренды 1 кв.м. в год	19 116				



**Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. для здания площадью 3886 кв.м. составляет 1 842 рублей в месяц или 22 104 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)	22 104 руб.
<b>Потенциальный валовый доход</b>	<b>85 896 144 руб.</b>
Коэффициент арендопригодной площади	0,90
Потери от недозагрузки	0,83
<b>Действительный валовый доход</b>	<b>64 164 420 руб.</b>
Операционные расходы	-
Резервы	-
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>64 164 420 руб.</b>

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

$$64\,164\,420 / 0,1179 = 544\,227\,481 \text{ рубль.}$$

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

**544 227 481 рубль**  
**(Пятьсот сорок четыре миллиона двести двадцать семь тысяч**  
**четыреста восемьдесят один рубль)**

**Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. для здания площадью 259,7 кв.м. составляет 1 593 рублей в месяц или 19 116 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)	19 116 руб.
<b>Потенциальный валовый доход</b>	<b>4 964 425 руб.</b>
Коэффициент арендопригодной площади	0,90
Потери от недозагрузки	0,83
<b>Действительный валовый доход</b>	<b>3 708 426 руб.</b>
Операционные расходы	-
Резервы	-
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>3 708 426 руб.</b>

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

$$3\,708\,426 / 0,1179 = 31\,453\,995 \text{ рублей.}$$

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

**31 453 995 рублей**  
**(Тридцать один миллион четыреста пятьдесят три тысячи девятьсот**  
**девяносто пять рублей)**

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

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

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

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

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

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

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

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

**527 201 962 рубля**

*(Пятьсот двадцать семь миллионов двести одна тысяча девятьсот шестьдесят два рубля)*

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

**32 092 687 рублей**

*(Тридцать два миллиона девяносто две тысячи шестьсот восемьдесят семь 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:*

**544 227 481 рубль**

*(Пятьсот сорок четыре миллиона двести двадцать семь тысяч четыреста восемьдесят один рубль)*

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

**31 453 995 рублей**

**(Тридцать один миллион четыреста пятьдесят три тысячи девятьсот девяносто  
пять рублей)**

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

Таблица 27

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

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

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

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

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

$$527\,201\,962 \times 0,50 + 544\,227\,481 \times 0,50 = 535\,714\,722 \text{ рубля.}$$

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

$$32\,092\,687 \times 0,50 + 31\,453\,995 \times 0,50 = 31\,773\,341 \text{ рубль.}$$

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

*Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», расположенного по адресам:  
Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12,  
Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2,  
по состоянию на «25» февраля 2022 года,  
без учета НДС, составляет*

*567 488 063 рубля*

*(Пятьсот шестьдесят семь миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч шестьдесят три рубля), в том числе:*

*справедливая стоимость нежилого здания площадью 3886 кв.м.,  
расположенного по адресу: Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12  
(кадастровый номер 77:05:0011002:1116):*

*535 714 722 рубля*

*(Пятьсот тридцать пять миллионов семьсот четырнадцать тысяч семьсот двадцать два рубля)*

*справедливая стоимость 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):*

*31 773 341 рубль*

*(Тридцать один миллион семьсот семьдесят три тысячи триста сорок один рубль)*

## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

## 13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

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

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

Оценщик I категории



Глазкова Е.Н.

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

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

- Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки. Источник – данные, представленные Заказчиком оценки;
- данные для анализа рынка, данные обзора, опубликованные на сайтах  
<https://ru.wikipedia.org/>. <http://mosopen.ru/>  
<https://russian.rt.com/business/article/942501-rossiya-ekonomika-itogi-2021>  
<https://ria.ru/20211222/ekonomika-1764874611.html>, <https://moslenta.ru/card/mer-moskvy-podvel-itogi-2021-goda-chto-oni-izmenili-v-zhizni-moskvicei.htm>  
<https://realty.rbc.ru/news/61bfa3be9a79473f7b60e45b>  
[https://newretail.ru/business/rynok\\_kommercheskoy\\_nedvizhimosti\\_itogi\\_2021\\_goda\\_i\\_prognoz\\_na\\_2022\\_god5342/](https://newretail.ru/business/rynok_kommercheskoy_nedvizhimosti_itogi_2021_goda_i_prognoz_na_2022_god5342/)
- данные, использованные в расчетной части Отчета. Данные интернет-сайтов  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/265460730/>  
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_zdanie\\_v\\_spalnom\\_rayone\\_2026374661](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_zdanie_v_spalnom_rayone_2026374661)  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/235539445/>  
[https://domclick.ru/card/sale\\_retail\\_545354599](https://domclick.ru/card/sale_retail_545354599)  
<https://kvartelia.ru/moskva/prodam/torgovaya-ploschad-4849-m-kolomenskaya-ul-17-7650441>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/268500886/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/263587279/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/264761437/>  
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_zdaniya\\_osz\\_5378\\_m2\\_m\\_nagornaya\\_yuzao\\_2196044676](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_osz_5378_m2_m_nagornaya_yuzao_2196044676)  
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/osz\\_v\\_zhilom\\_massive\\_2186636063](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_v_zhilom_massive_2186636063)  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/261074736/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/265437504/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/258498540/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/266301020/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/263685205/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/269358888/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/268342734/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/263685205/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/264772226/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/267014015/>

*Нормативные документы:*

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Земельный Кодекс Российской Федерации;
- Закон № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299;

- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 25 сентября 2014 года №611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

*Методическая литература:*

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

*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.







Выдано

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Гольяново  
107241, город Москва, шоссе Щелковское, д. 27А.

Дата и время выдачи  
Уполномоченный  
сотрудник МФЦ

18.01.2021 9:58

РИХОВСКАЯ И.С.

ФИО/подпись

МП



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов разделов 2: 2	Всего разделов: 3
13 января 2021г. № КУВИ-001/2021-798995		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 77-05-0011002:1116			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" (Правила доверительного управления зарегистрированными ФСФР России 22.05.2007 за № 0822-94127573)
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/013/2007-079 26.06.2007 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	23.12.2020 21:12:09
		номер государственной регистрации:	77-05-0011002:1116-77/051/2020-5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.12.2020 по 15.04.2022 с даты государственной регистрации договора по 15.04.2022
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Мегалюкс-Инвест" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Антей ЮГ", ИНН: 3445109706
		основание государственной регистрации:	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" (Правила доверительного управления зарегистрированными ФСФР России 22.05.2007 за № 0822-94127573)

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование должности	СЛУЖЕБНОЕ МЕСТО
	ФИО
Сертификат: 67316047046:ММ	Ключевой сертификат: 67316047046:ММ
Войд Сертификат	Действителен до: 04.02.2020 по 04.05.2021

Выдано

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Гольяново  
107241, город Москва, шоссе Щелковское, д. 27А.

Дата и время выдачи  
Уполномоченный  
сотрудник МФЦ

18.01.2021 9:58

СТАТУС СОСЛУЖАВЦА  
ПРИХОДСКАЯ И.С.

МП

ФИО/подпись





**Выдано**

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Гольяново  
107241, город Москва, шоссе Щелковское, д. 27А.

**Дата и время выдачи  
Уполномоченный  
сотрудник МФЦ**

18.01.2021 9:58

СТАТУС СОТРУДНИКА  
ИСТОВСКАЯ И.С.

МП

ФНО/подпись



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральное кадастровое агентство» Министерства экономического развития Российской Федерации по Москве  
 Исполнительное отделение государственной регистрации права

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

На основании запроса от 12.01.2021, поступившего на рассмотрение 12.01.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
13 января 2021г. № КУВН/001/2021-799194			
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 Мосгортранс; Условный номер 27788			
Адрес (местоположение): Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, строив. 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			
Бюджетная стоимость, руб: 27564456.72			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:05:0011002:107			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: 77:05:0011002:16111, 77:05:0011002:16112, 77:05:0011002:16113, 77:05:0011002:16114			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Объеме отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Углова Олеся Владимировна			



полное наименование должности: подпись: инициалы, фамилия

А. А. ШАВАНОВА А.Н.  
 ИНЖЕНЕР 2 КАТ

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

Здание			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
13 января 2021г. № КУВН-001/2021-799194			
Кадстровый номер:		77:05-0011002-1119	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНГЕЙ Ю" (Правила доверительного управления зарегистрированные ФСФР России 22.05.2007 за № 0822-94127573)
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/013/2007-081 26.06.2007 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Доверительное управление
	вид	29.12.2020 19:47:37	
	договор государственной регистрации:	77:05:0011002:1119-77:051/2020-6	
	номер государственной регистрации:		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 29.12.2020 по 15.04.2022 с даты государственной регистрации договора по 15.04.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Мегалонс-Инвест", ИНН: 1445109706
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, Выдан 22.05.2007
			Изменения и дополнения, № 3, Выдан 10.10.2016
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, Выдан 14.04.2009
			Изменения и дополнения в правила, Выдан 16.10.2008
			Изменения и дополнения, № 7, Выдан 22.10.2020
			Изменения и дополнения, № 6, Выдан 06.03.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 5, Выдан 26.06.2018
			Изменения и дополнения, № 4, Выдан 19.12.2017

полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



СУШАНОВА А.В.  
ИНЖЕНЕР 2 КАТ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
13 января 2021г. № КУВИ-001/2021-799194	
Кадстровый номер: 77:05:0011002:1119	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		КУШМАНОВА А.В. ИНЖЕНЕР 2 КАТ



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
13 января 2021г. № КУВИ-001/2021-799194		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		77:05:0011002:1119	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	



Л.У. ШКАНОВА Л.В.  
 ИНЖЕНЕР 2 КАТ

№ 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 общая, 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 индивидуальных счетчиков, шт.
	1	2	3	4	5	6	7
цена, м <sup>3</sup>	Водопровод	централизованный	3941.0				
4	Канализация	централизованная	3941.0				
2578.0	Отопление	центральное от ТЭЦ	3941.0				
276.1	Горячее водоснабжение	централизованное	3941.0				
356.6	Ванны (тип водоснабжения)						
3210.7	Души	есть			8		
	Бассейны	нет					
3210.7	Газоснабжение / кол-во газовых плит	нет					
	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>	Вол. пристр.	Высота, м	Объем, м <sup>3</sup>	Пом. маш.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Основное	1 этаж	$60,21 \cdot 49,55 + 18,63 \cdot 1,36 + 0,99 \cdot 0,57 + 6 + 0,99 \cdot 0,50 \cdot 2 + 11,75 \cdot 1,23 - 10,53 \cdot 0,15 \cdot 2$	3024,4	v	4,3	13005	
-	основное	2 этаж	$62,30 \cdot 49,75$	3099,4		3,3	10228	
а	венткамера		$1,34 \cdot 1,29$	1,7	v	0	0	
б	площадки		$8,12 \cdot 1,23 + 2,25 \cdot 2,50 + 12,46 \cdot 3,00 + 2,35 \cdot 1,25 + 2,93 \cdot 4,21 + 1,25 \cdot 2,41 + 4,97 \cdot 1,18$	77,2	v	0	0	
в	дебаркадер		$11,25 \cdot 3,99 + 9,16 \cdot 0,83$	52,5	v	0	0	
частей: 5	<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, гилья и т.п.)	Объем работ	% в составе общей стоимости	Коэффициент износа	% износа	% от общей стоимости работ
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 междуэтажные	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 набивок	17		18.8	30	5.65
	Печиное отопление							
	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	городская радиоточка						
	Телефон	городская АТС						
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка						
9	Прочие работы		сколы, трещины	3		3	35	1.05
				100		101.84		31.3

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, гниль и т.п.)	Таблица				
				Удельный вес	Плотность	Удельный вес с порожками	Износ в %	Процент износа по удельному весу
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружные и внутренние капитальные стены							
3	Перегородки							
	Перекрытия надземные							
	Перекрытия междуэтажные							
4	Перекрытия подвальные							
	Крыша конструкция							
5	Кровля							
6	Полы							
6	Проемы оконные							
	Проемы дверные							
7	Наружная отделка							
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Радиаторы							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мукоотсос							
	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)









№ 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
Населенный пункт	
Микрорайон, квартал, иное	
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	Домодедовская улица
дом 12	корпус - строение 2
Иное описание местоположения	
Наименование	торговое
Кадастровый номер	77.05.001.1002.1119
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 объем** 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.		

## 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				
Санализация	централизованная	273,6				
Отопление	центральное от ТЭЦ	273,6				
Горячее водоснабжение	централизованное	273,6				
Ванны (тип водоснабжения)						
Туши	нет					
Засейны	нет					
Газоснабжение / кол-во газовых плит	нет					
Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка	273,6				
Попольные электроплиты	нет					
Лусоропровод	нет					
Лифты грузовые	-					
Лифты пассажирские	-					
Лифты грузопассажирские	-					
Лнтернет						

### 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>	Вел в застр	Высота, м	Объем, м <sup>3</sup>	Подм. этаж
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	торговое	1	49,05*6,65	326,2	v	3	979	
-	площадка		2,64*1,12	3,0	v	0	0	
частей: 2	<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 46

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов: (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес кг	Площадь в м <sup>2</sup> (удельный вес в %)	Удельный вес кг с поправкой	Износ в %	Процент % износа на удельный вес (по формуле от 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	16		16.0	25	4
	Проемы дверные	деревянные, заводского изготовления	неплотный пригвор, перекосы					
7	Наружняя отделка	расшивка швов, окраска без штукатурки	выветривания 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 набоек	15		16.2	30	4,86
	Пленочное отопление		следы ремонтов					
	Водопровод	централизованный						
	Канализация	централизованная						
	Горячее водоснабжение	централизованное			+1,20			
	Вентиляция	приточно-вытяжная						
	Газоснабжение	нет						
	Мукопровод	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.)	Таблица				
				Удельный вес КЭ	Поражаемость в %	Удельный вес КЭ с поправкой	Износ в %	Процент износа на удельный вес КЭ
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	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							
	Лифты							
9	Электроплиты							
	Электроснабжение							
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 делен 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	Проблемы оконные							
	Проблемы 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							
	Электроснабжение							
9	Прочие работы							

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







**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ**

**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ М - 09-08/098

(Номер договора)

06 11 2003

(Число) (Месяц) (Год)

770511002101

(Кадастровый №)

50109149

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва



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

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

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

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

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

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

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

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

1.4. На участке расположено:

— двухэтажное кирпичное здание (магазин).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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



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

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

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

4.4. Арендатору в течение шести месяцев со дня присвоения в 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)

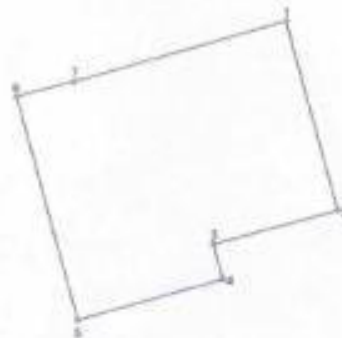
  
Н. В. Лоскутов  
и.п.

От Арендатора:

Генеральный директор

  
О. В. Лоскутов  
и.п.

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



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ Р

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОДОЖЕ- 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 ЮЛО  
м.п.



Н.В. Ломакин



**ТОРЭ ЮАО**  
Пронумеровано, сброшювано  
и скреплено печатью *11*  
*19 октября 2002*  
Исполнитель: *В-*



СЕКТОР ОПЕРАТИВНОЙ КАРТЫ  
**МОСКМЗЕМА**  
Стор. № *423*  
*10* / *11* / *2002*  
Исполнитель: *В-*





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
Проведена государственная регистрация
<b>СОГЛАШЕНИЯ</b>
Дата регистрации 08.04.2021
Номер регистрации 77:05:0011002:1116-77/051/2020-5
Государственная регистрация по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12
Объект регистрации Земельный участок

**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 (четыре) 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: 401028105453700000003  
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



**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
для целей эксплуатации объектов капитального строительства

№ М - 05 - 034946

(Номер договора)

29 09 2010

(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0011002:107

(Кадастровый №)

51100187

(Условный №)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
№ 77  
Дата регистрации: 11.10.2010  
Исполнитель: МУХИНА А.А.



г.Москва

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

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

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

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



тору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

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

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

1.5. На Участке расположены:

-- кирпичное здание (магазин).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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



Интернет.

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

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

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

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

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

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

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

##### **Арендатору:**

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

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

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

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

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

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### **Арендатор имеет право:**

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

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

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

### **Арендатор обязан:**

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



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

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

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

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

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

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

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

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

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

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

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### **Арендодатель имеет право:**

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;

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

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

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

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

#### **Арендодатель обязан:**

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

## **7. САНКЦИИ**

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

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

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



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

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

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

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

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и 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 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"10" ноября 2009г. № 77-05/09-79555

В.1

1	Кадастровый номер 77-05-001/1002-107	2	Лист №1	3	Всего листов: 2			
Общие сведения								
4	Удостоверительный номер: _____ Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: _____							
5	Местоположение установлено 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: ЭКСПЛУАТАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗДАНИЯ МАГАЗИНА							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности: _____							
11	Площадь: 609 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 12560192,61	13	Условный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ): 20624,29	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах: _____							
16	Общие отметки: Кадастровый номер 77-05-001/1002-107 равен 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 образованным участком: _____			

Заместитель начальника отдела  
(подпись и печать)

М. П. (подпись)



Г.В. Савельева  
(подпись, фото)

10.11.2009

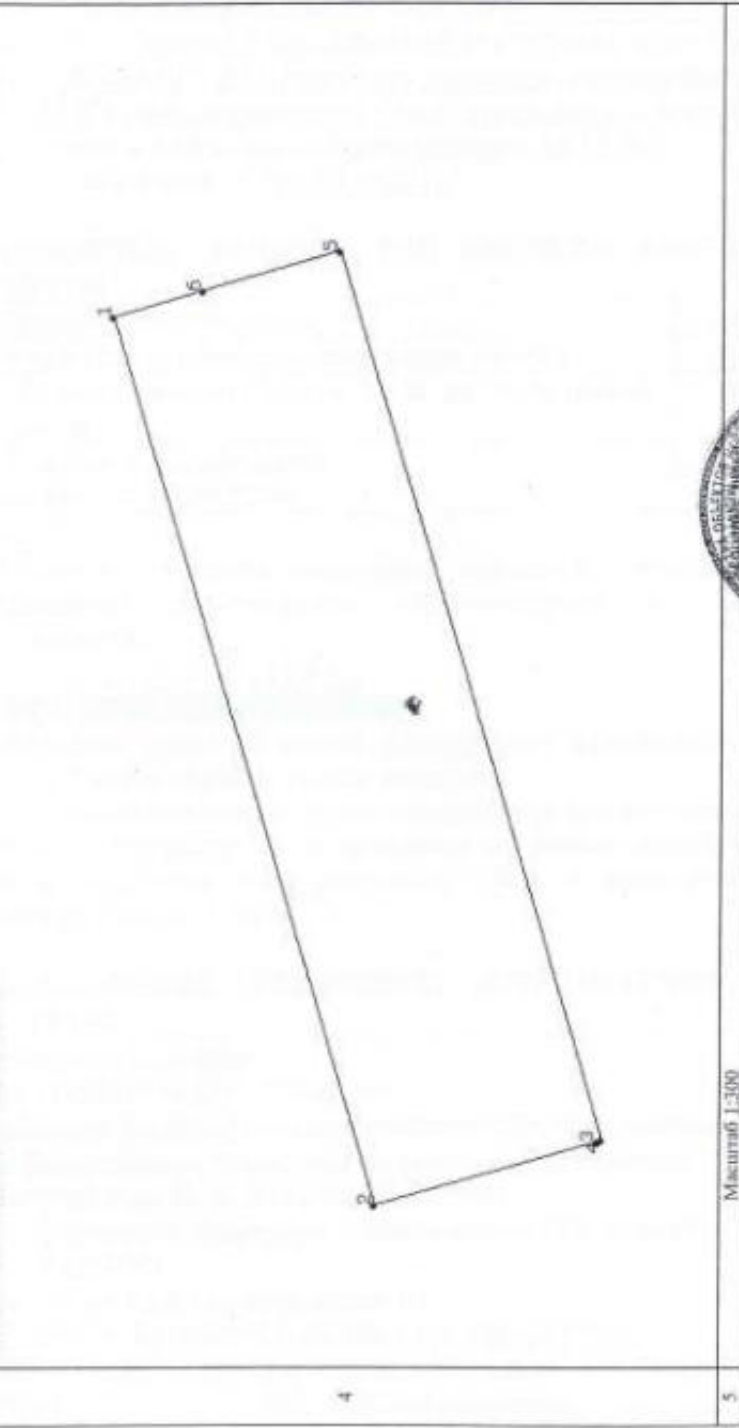
136-05 037

И.2

ПЛАН ЧЕРТЕЖА ОБЪЕКТА НЕЖИЛИЩНОГО УЧАСТКА (вышел из государственного кадастра недвижимости)  
"10" ноября 2009г. № 77/501/09-79555

1	Кладовый номер 77-05-001/002-107	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	----------------------------------	---	----------	---	-----------------

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500

Заместитель начальника отдела  
(подпись)

М. П. (подпись)



Г. В. Савинова  
(подпись)  
16.11.2009



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, сброшпоровано  
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» Июль 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 № 4940761, 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 «ЛУРУМ 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. 

Исп. Е.В. Кузнецова

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

  
  
Е.А. Горячева

*Handwritten mark*

**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. 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: 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 401028105453700000003  
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



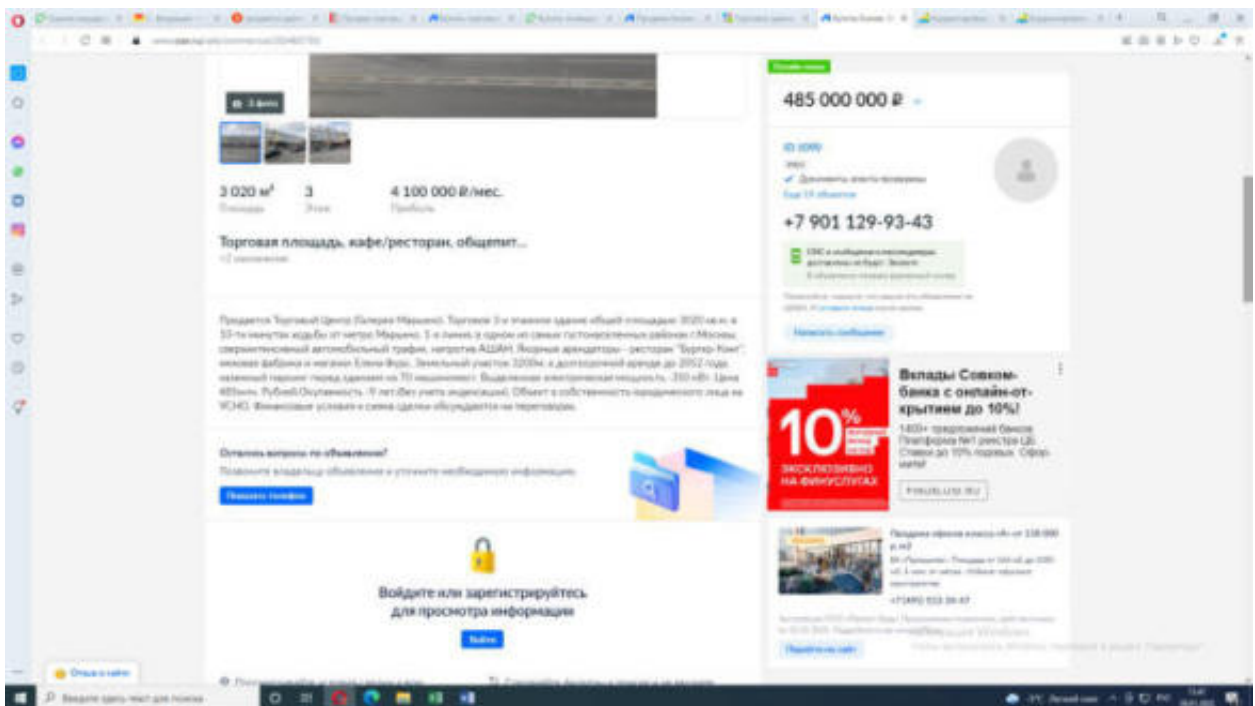
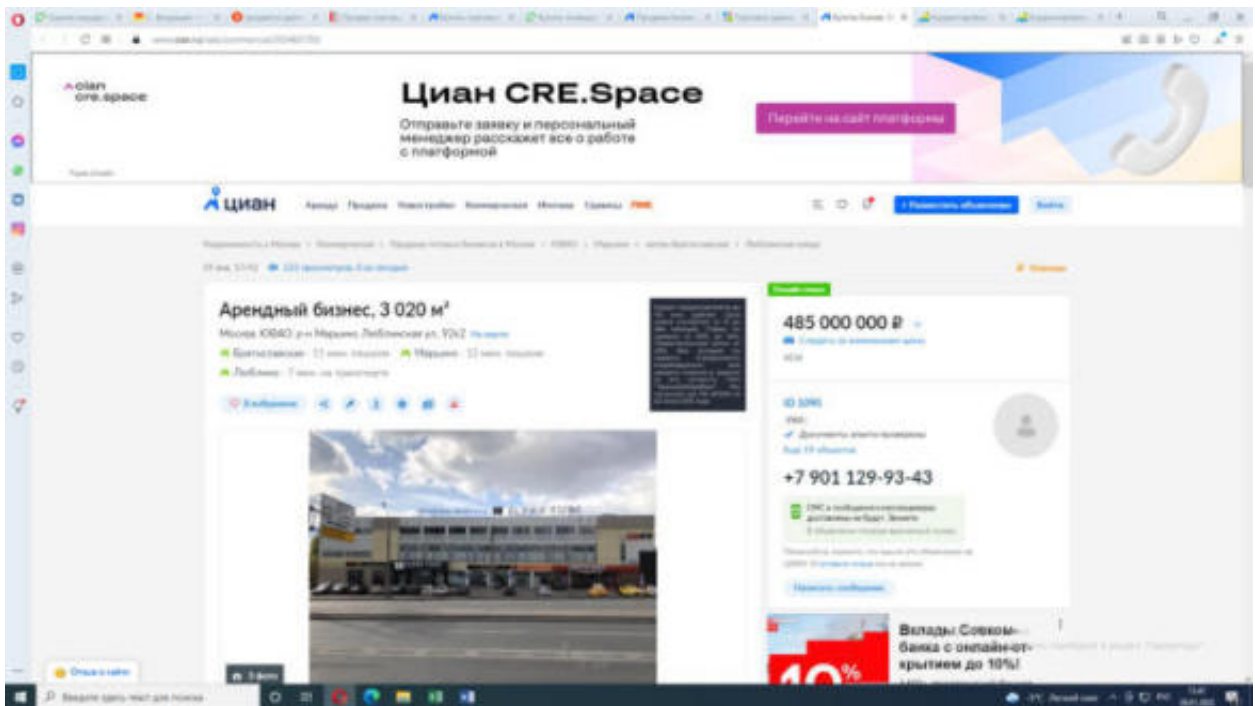
ВНЕШНЕДИПЛОМАТИЧЕСКОЕ МИНИСТЕРСТВО  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ПО СООБЩЕНИЯМ С ПРЕСЕЙ  
И СРЕДСТВАМИ МАССОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

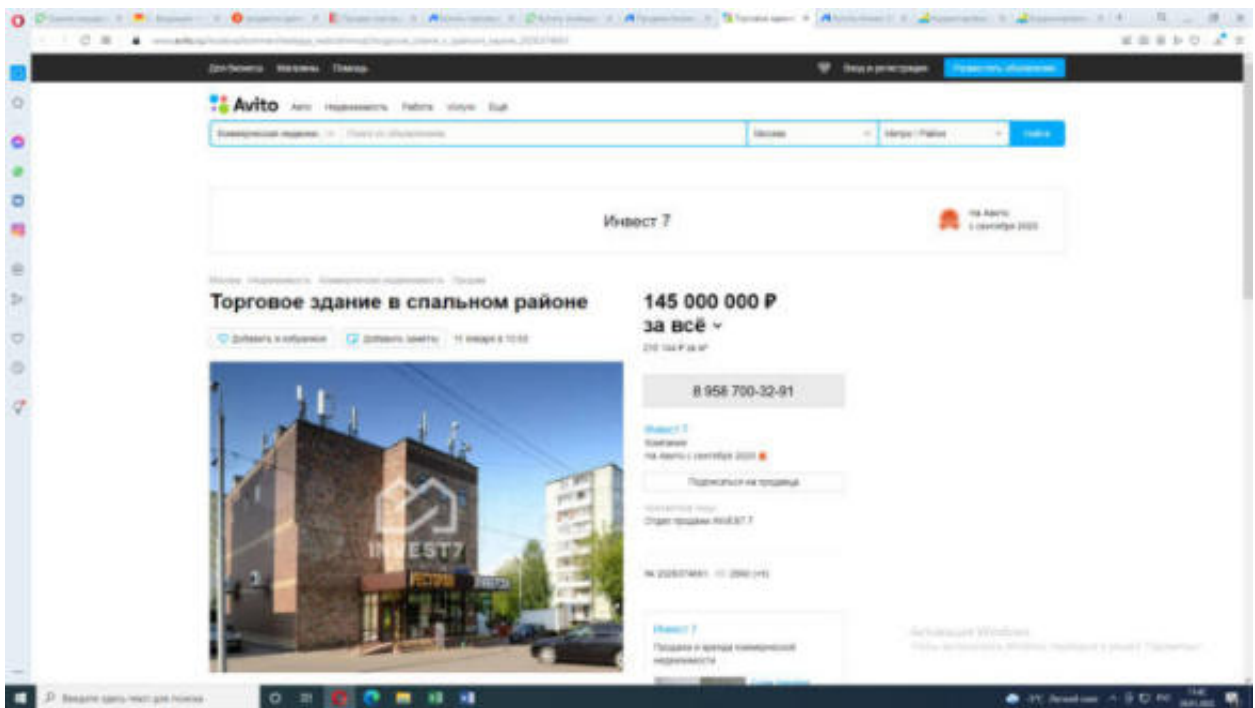
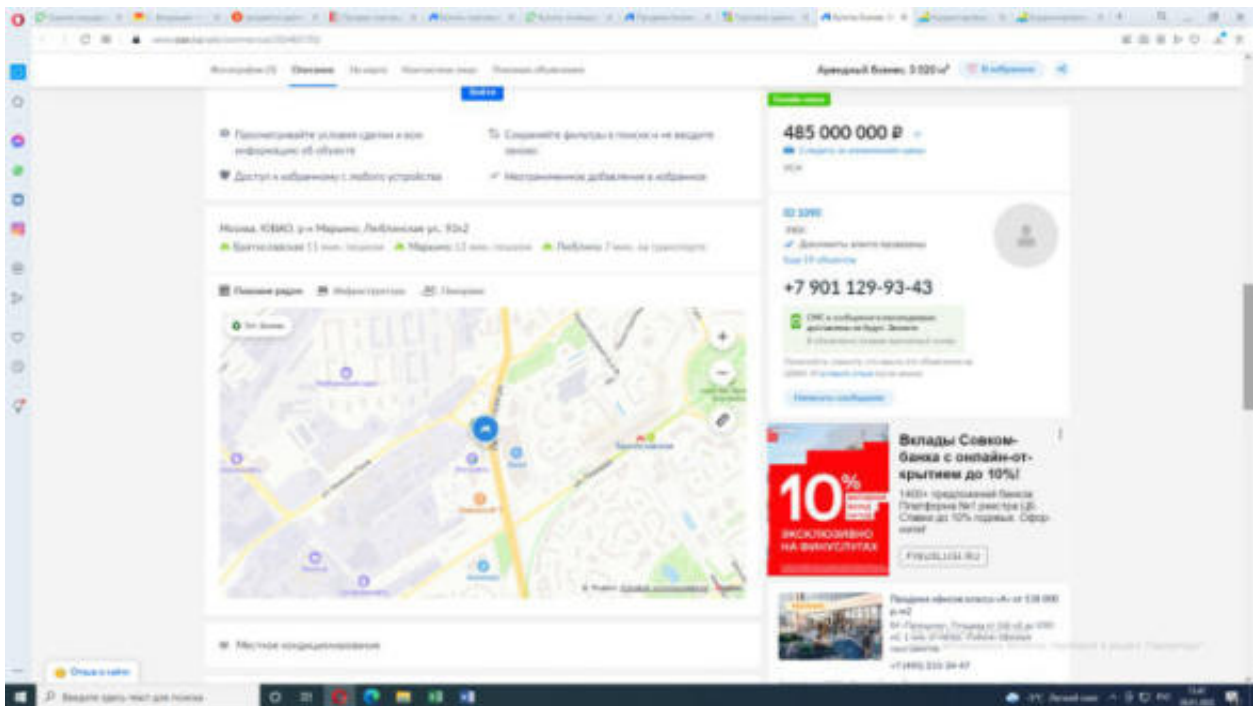
ИЗВЕЩЕНИЕ  
О РАБОТЕ  
СРЕДСТВ МАССОВОЙ ИНФОРМАЦИИ  
И СООБЩЕНИИ С ПРЕСЕЙ  
ЗА ПЕРИОД С 15.01.2012 ПО 15.02.2012



Тринадцатый по счету  
департамент городского округа  
Город Москва  
Управление образовательных учреждений  
Муниципального образования «Город Москва»  
Исполнительный директор  
Сидорова Е.В.  
15.02.2012








145 000 000 P  
за всё

8 958 700-32-91

**О помещении**  
Площадь: 690 м²

**Расположение**  
Метро: Шелеховский ул. 400м  
Шелеховская: 500 м • Бронницкая: 1,2 км  
Забываю: 1,3 км



**Описание**  
Продается старинное здание общей площадью 690 кв. м (3 этажа по 230 кв. м). Высота потолка: 1 этаж - 4,0 м, 2 этаж - 3,80 м, мансарда - 3,20 м. Высший разрешенный потенциал. Парковка вдоль здания. Собственность - ф.в. Земля в аренду.

№ 202075601 - 1000 (4/5)

Иванов И  
Продано в конце коммерческой недели


Сдам торговый центр, 212 м² 800 000 P

Сопредельный зал, площадь 10 м 120 000 000 P

Иванов ИИ  
Площадь 100 м² 80 000 000 P

145 000 000 P  
за всё

8 958 700-32-91



**Описание**  
Продается старинное здание общей площадью 690 кв. м (3 этажа по 230 кв. м). Высота потолка: 1 этаж - 4,0 м, 2 этаж - 3,80 м, мансарда - 3,20 м. Высший разрешенный потенциал. Парковка вдоль здания. Собственность - ф.в. Земля в аренду. Архитекторы - универсал, рестораны, магазины. Здание расположено в историческом жилом районе. Сложившаяся парковка охраняема. Парковка только по ул. Шелеховская.

- Высота потолка: 3,2 - 4 м
- 3-х этажное здание
- Витринная зона
- Зв. мощность - 100 кВт
- Зона реконструкции
- Промышленно-бытовое назначение
- Открытая планировка

Архитекторы: Рестораны, Продукты. Доходность: от 10-15%. Заметки, чтобы снять недвижимость  
ID: 157348

№ 202075601 - 1000 (4/5)

Иванов И  
Продано в конце коммерческой недели

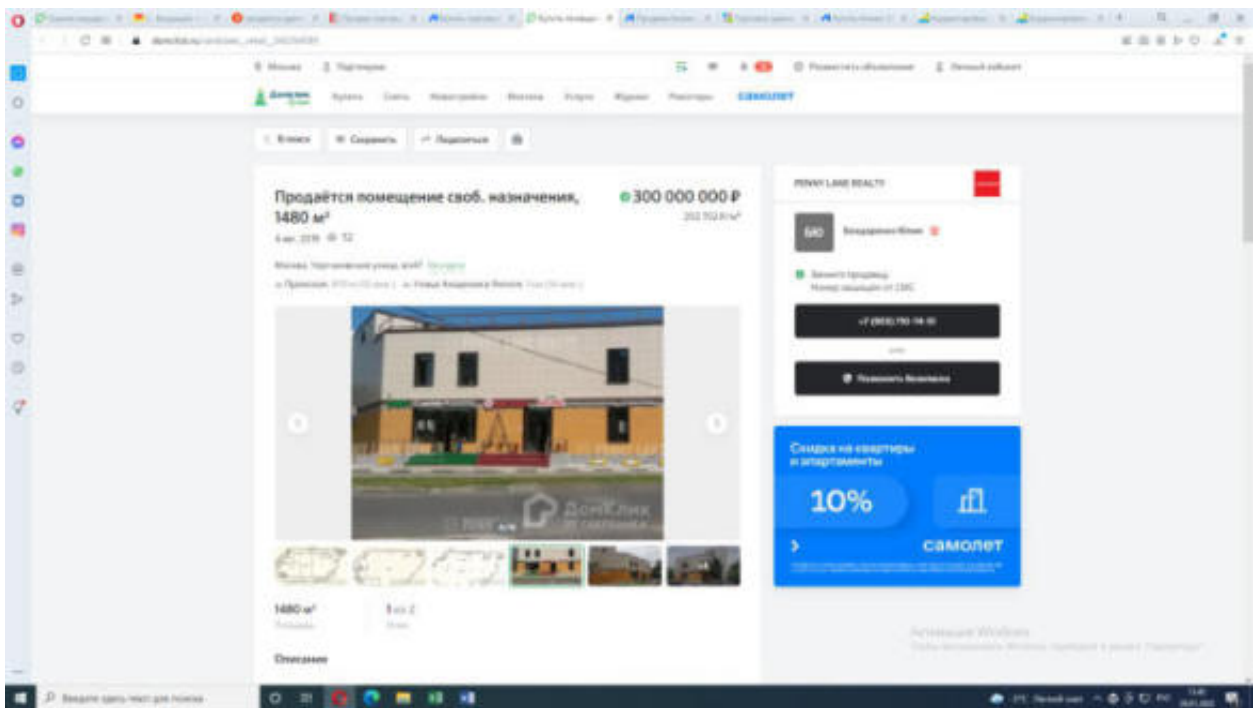
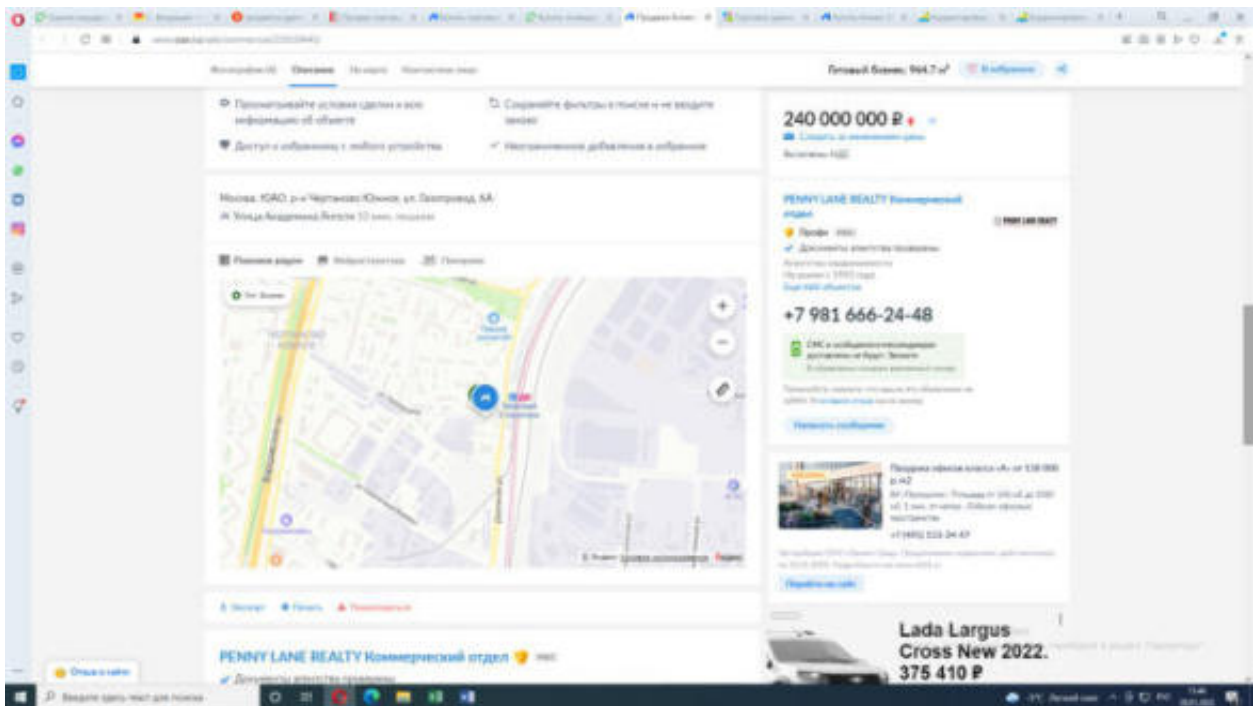
Сдам торговый центр, 212 м² 800 000 P

Сопредельный зал, площадь 10 м 120 000 000 P

Иванов ИИ  
Площадь 100 м² 80 000 000 P











Объект: Бизнес-центр +7(952)401-85-81

Удобное место | Хорошее состояние | Новые




**Площадь: 4000 м²**  
**80 000 000 руб.**

Смотреть фотографии



**Торговая площадь: 50 м²**  
**52 400 000 руб.**



**Инвестиционный МСЗ, цена за квадратный метр 500 руб.**

**Описание**  
 Предлагаем торговый центр «Омега» расположенный в г. Москва по адресу ул. Коптевская 17. Находится в центре деловой зоны города.


Технические характеристики: 5 этажей - 4000 кв. м. Эпюжность - 2 Год постройки - 1985. Реконструкция была в мае 2010 года. Торговая площадь.

Владельцы арендаторами являются:  
 — супермаркет «Пятёрочка»  
 — Фаст-Фудс  
 — Магази одежды  
 — Магази косметики и парфюма  
 — Магази компьютерной техники «Ситилинк»  
 — Магази «ВкусВилл» для детей

Арендный платеж в месяц (ИП/ИТ) - 6 400 000 рублей. Оплата без учета НДС/с НДС свыше 3,5 лет. Эпюжность характеристик, предоставляется по запросу. Принимаем заявки от застройщиков, также можно продать, а также сдать в аренду. Метро.

**Параметры объекта**  
**Площадь: 4000 м²**

**Расположение на карте**



Активировать Windows  
 Чтобы активировать Windows, перейдите в пункт «Параметры».

Объект: Бизнес-центр +7(952)401-85-81

Удобное место | Хорошее состояние | Новые

**Описание**  
 Предлагаем торговый центр «Омега» расположенный в г. Москва по адресу ул. Коптевская 17. Находится в центре деловой зоны города.


Технические характеристики: 5 этажей - 4000 кв. м. Эпюжность - 2 Год постройки - 1985. Реконструкция была в мае 2010 года. Торговая площадь.

Владельцы арендаторами являются:  
 — супермаркет «Пятёрочка»  
 — Фаст-Фудс  
 — Магази одежды  
 — Магази косметики и парфюма  
 — Магази компьютерной техники «Ситилинк»  
 — Магази «ВкусВилл» для детей

Арендный платеж в месяц (ИП/ИТ) - 6 400 000 рублей. Оплата без учета НДС/с НДС свыше 3,5 лет. Эпюжность характеристик, предоставляется по запросу. Принимаем заявки от застройщиков, также можно продать, а также сдать в аренду. Метро.

**Параметры объекта**  
**Площадь: 4000 м²**

**Расположение на карте**



**Инвестиционный МСЗ, цена за квадратный метр 500 руб.**

Активировать Windows  
 Чтобы активировать Windows, перейдите в пункт «Параметры».

Полная информация о коммерческой недвижимости

От технических характеристик до динамики цен на объект

ЦИАН

Москва, КСАО р-н Орехово-Борисово Южное, Варшавская ул, 7

Торговая площадь, 141 м²

250 000 ₽/мес.

10 102947

+7 910 840-34-79

Акция на VOLKSWAGEN TOUAREG 2021. Звоните, договоримся!

141 м²

1 из 17

Свободно

Предлагается в долгосрочную аренду от собственника торговая площадь. Выгодный пешеходный трафик, парковка, первая линия.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Получите владельцы объектов и получите дополнительную информацию.

Получите больше информации

Получите больше информации

250 000 ₽/мес.

10 102947

+7 910 840-34-79

Акция на VOLKSWAGEN TOUAREG 2021. Звоните, договоримся!

Получите больше информации

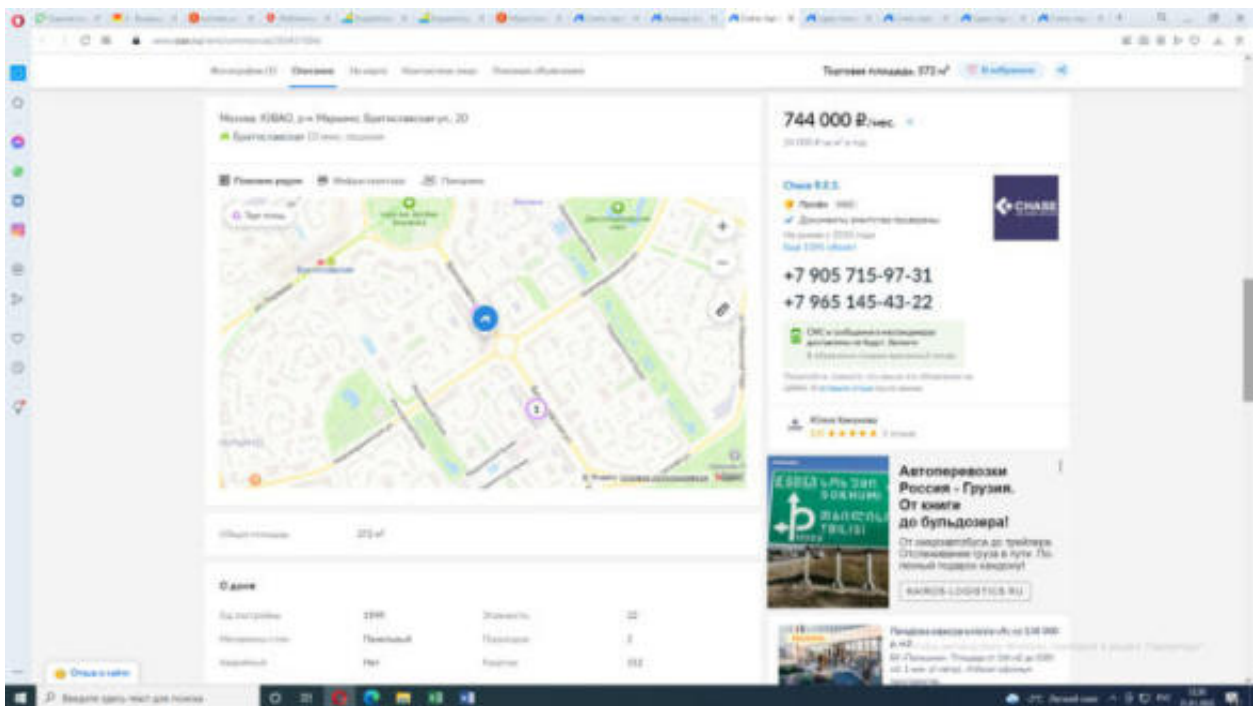
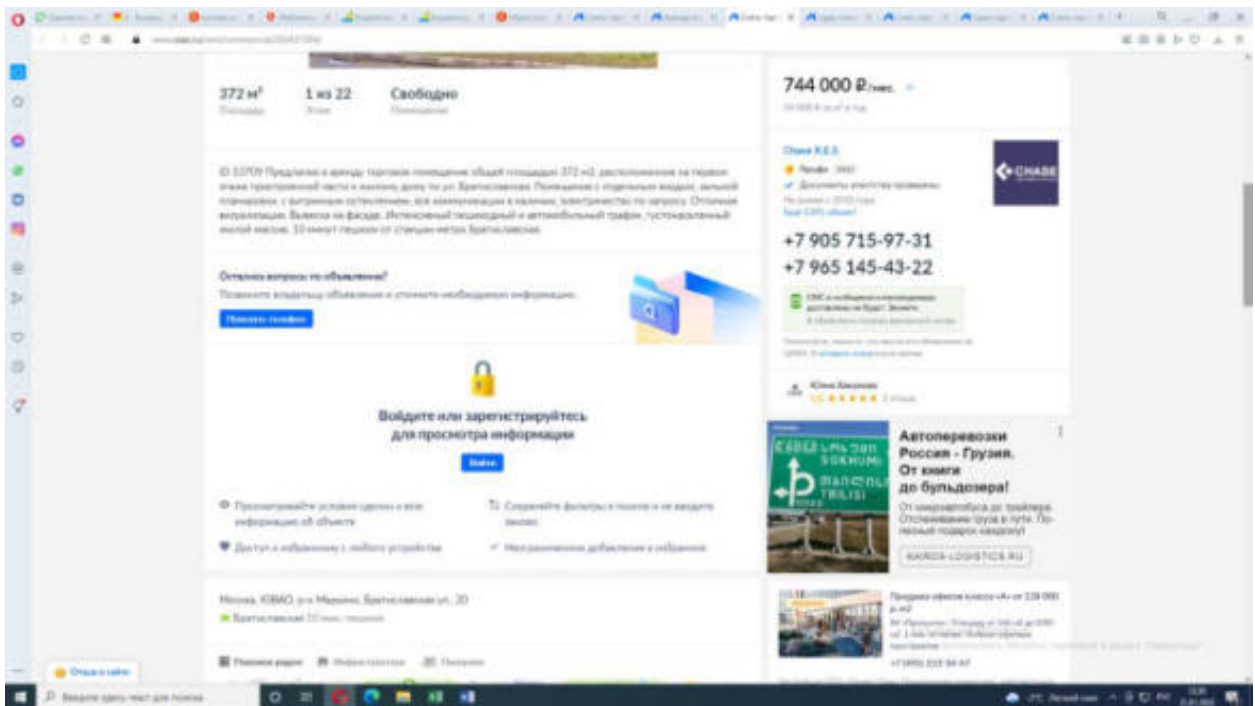
Получите больше информации

Москва, КСАО р-н Орехово-Борисово Южное, Варшавская ул, 7













290 м²  
Площадь

3 из 3  
Этаж

Свободно  
Полностью

Лот 2900. ТЦ Бизнес расположен на территории ТПН "Бизнесовый Парк" в радиусе 500 м находится ТЦ "Меллориус" АТЦ "Молла" улица "Молла".  
Вблизи станция метро Девдаттавакан - 15 мин. пешком. Охрана. Шопинг-центр. 1 мин. транспорт.

Дистанция к каждой площадке торгового центра - 290 м!

Общая площадь здания 4 300 кв. м  
Земельный участок 0 1774 кв.м (в том числе улично-дворовый)  
Этажность 3 этажа с крышей  
Полностью застроен торговлей и офисными помещениями  
Высота потолков 2,3 - 4,0 м  
Панорамные окна  
Паркинг напольный на 50 машиномест  
Коммунальные платежи  
Центральное отопление с предоставлением услуг по обслуживанию под земными коммуникациями  
Система видеонаблюдения для каждого этажа работает. Подъездные проходы в любое время.  
Система охранной пожарной сигнализации с выходом на центральный информационный пункт

Коммерческие условия

1-й этаж - 3000 руб. за кв. метр/мес., вкл. НДС  
2-й этаж - 2500 руб. за кв. метр/мес., вкл. НДС  
3-й этаж - 2500 руб. за кв. метр/мес., вкл. НДС  
Эксплуатационные платежи 150 руб. за кв. метр

Остатки работ по объекту?  
Позвоните специалисту объектам и уточняйте необходимые сведения.

870 000 ₺.мес.  
30 000 ₺ за кв. м в год

Knight Frank - Международная недвижимость

Решите задачу

Дополнительные услуги по запросу

На сайте с 2014 года  
Будь ближе к клиентам

+7 909 698-92-94

СНП и обслуживание иностранных клиентов в РФ, Беларуси и странах СНГ  
Позвоните специалисту по объектам и уточняйте необходимые сведения

Вместе больше

Агрегатор лизинговых предложений. Аванс от 0%.

Автомобиль в лизинг для корпорации и ИП. 200+ лизинговых предложений на любой срок

КРЕДИТВАТ.РУ

Кредит под залог недвижимости - 6.9%

КРЕДИТВАТ.РУ

Москва (13)

Объекты

Корпоративный сектор

Полностью освобождено

Торговая площадь 290 м²

870 000 ₺.мес.  
30 000 ₺ за кв. м в год

Смотреть на интерактивной карте

Бизнесовый ПЗС, без комиссии

Knight Frank - Международная недвижимость

Решите задачу

Дополнительные услуги по запросу

На сайте с 2014 года  
Будь ближе к клиентам

+7 909 698-92-94

СНП и обслуживание иностранных клиентов в РФ, Беларуси и странах СНГ  
Позвоните специалисту по объектам и уточняйте необходимые сведения

Вместе больше

Агрегатор лизинговых предложений. Аванс от 0%.

Автомобиль в лизинг для корпорации и ИП. 200+ лизинговых предложений на любой срок

КРЕДИТВАТ.РУ

Кредит под за-

Москва ЮАО ул. Овчинникова-Борисова Северная, д.17  
Девдаттавакан

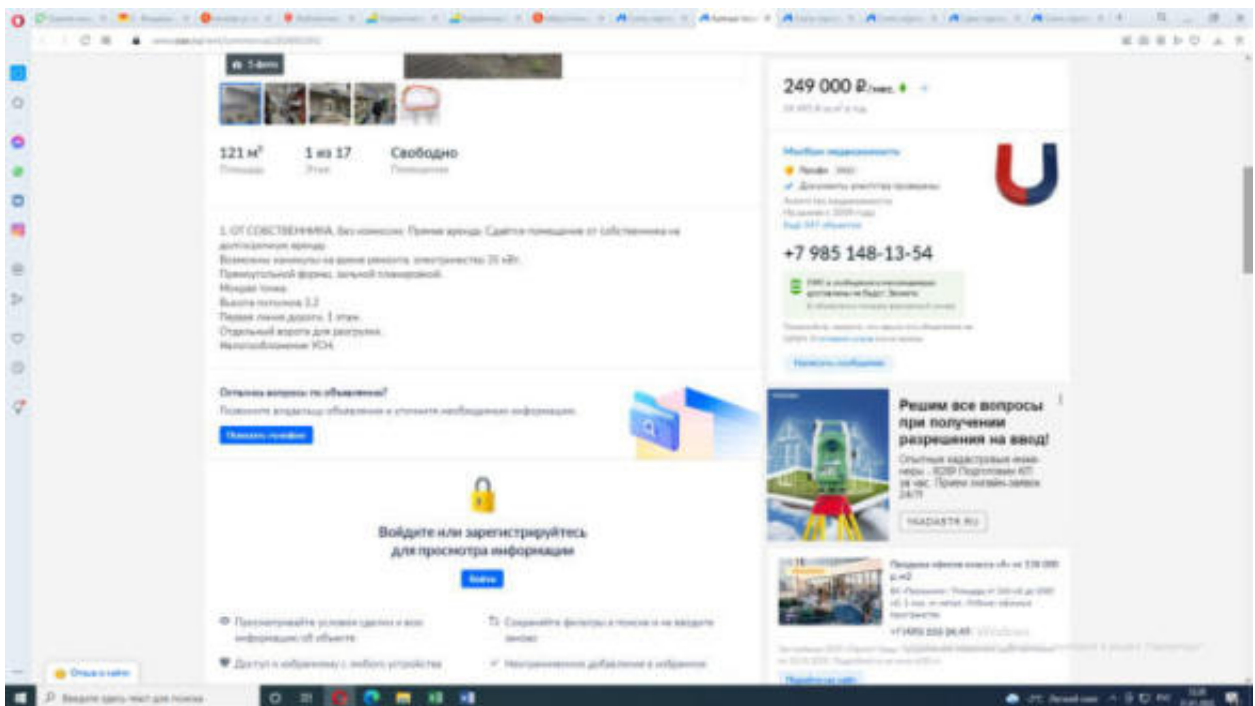
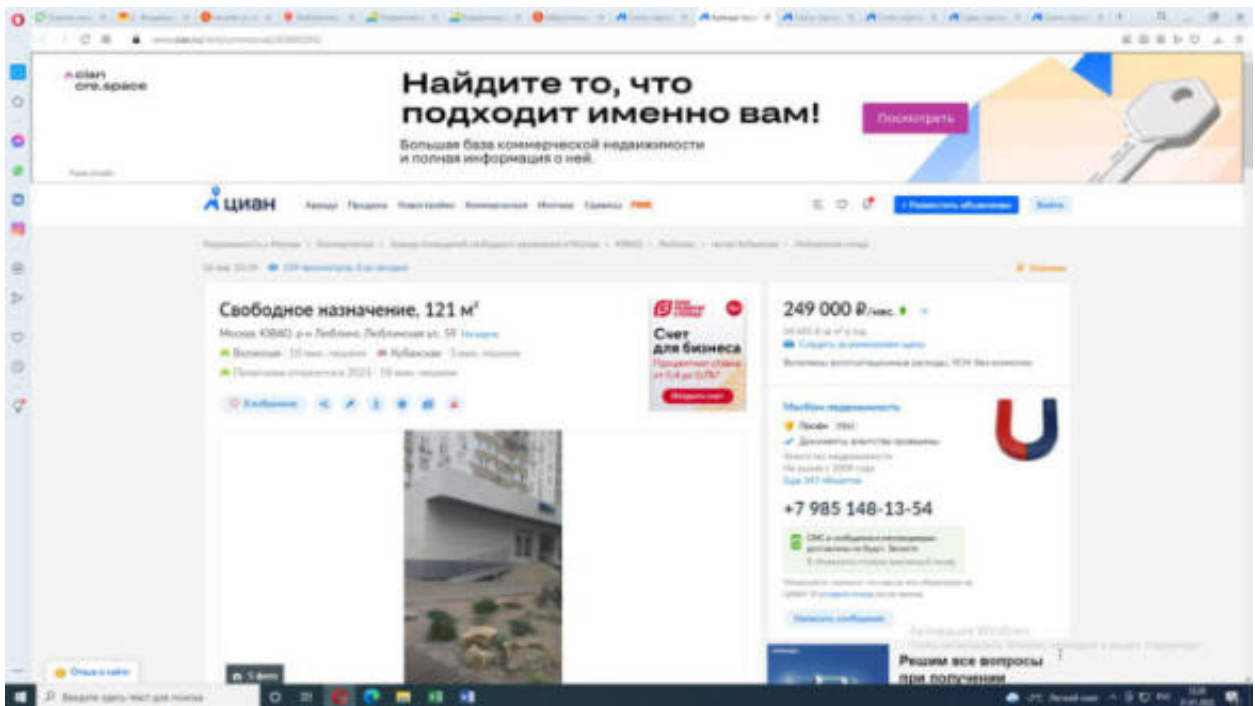
Плановый этаж

Информация о карте

Панорама

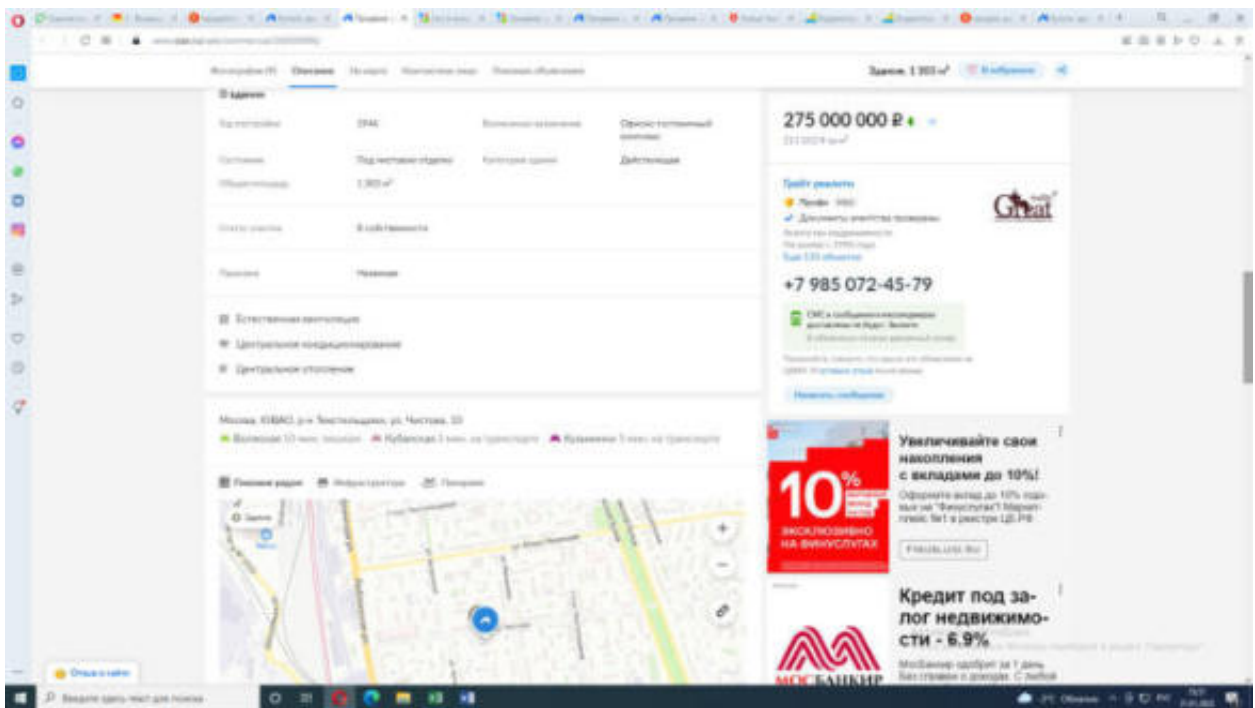
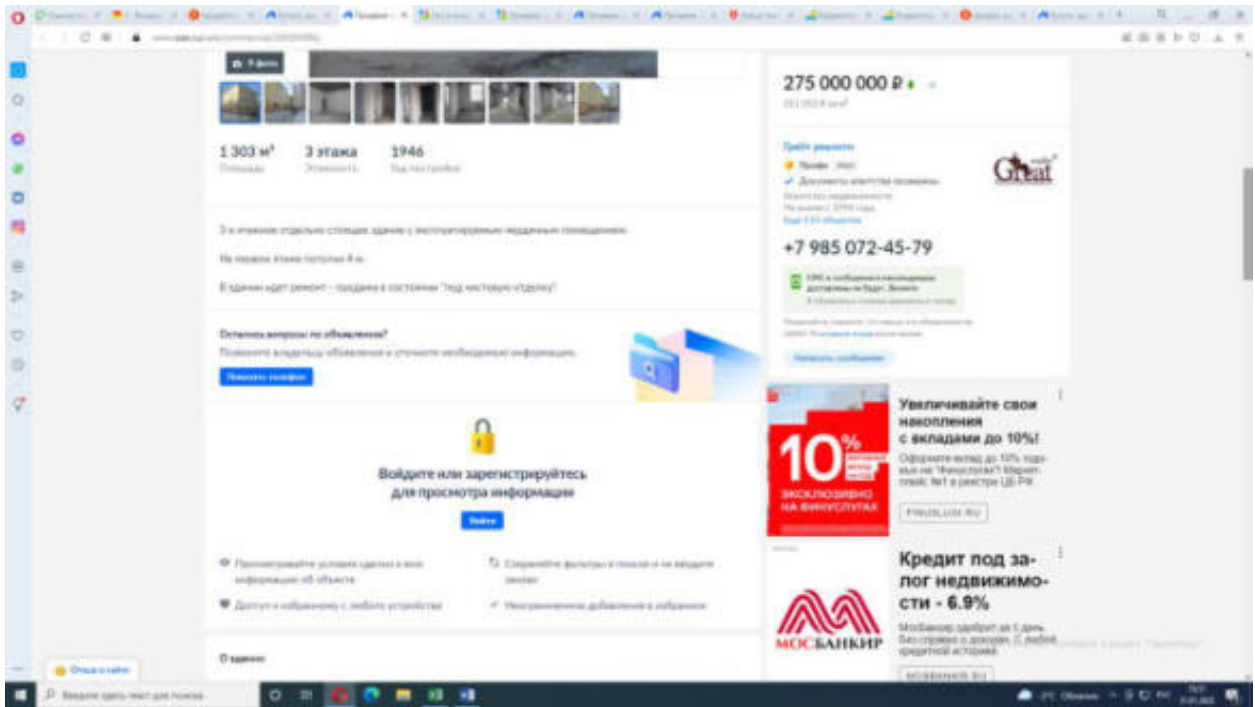
Тип здания	Минимальный этаж	Общая площадь	290 м²
Свободно	3000	Этажность	3
Использование	Торговля	Полностью	3
Адресный	Нет	Корпус	300

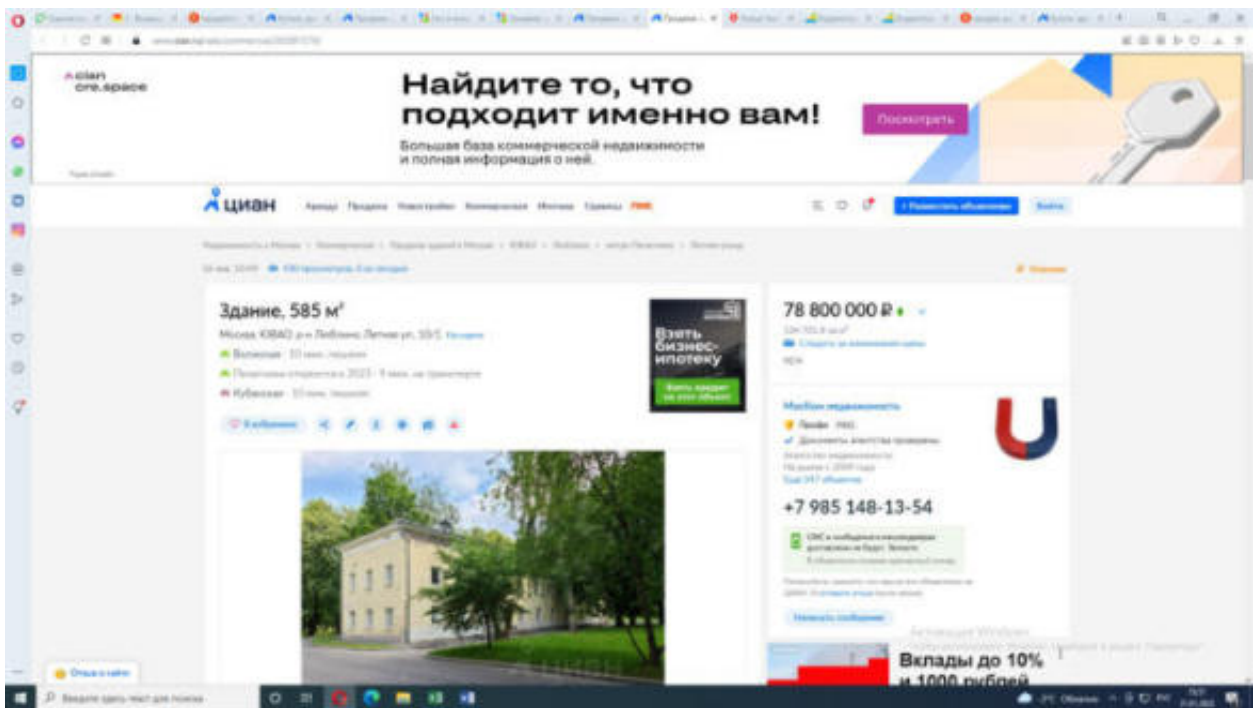
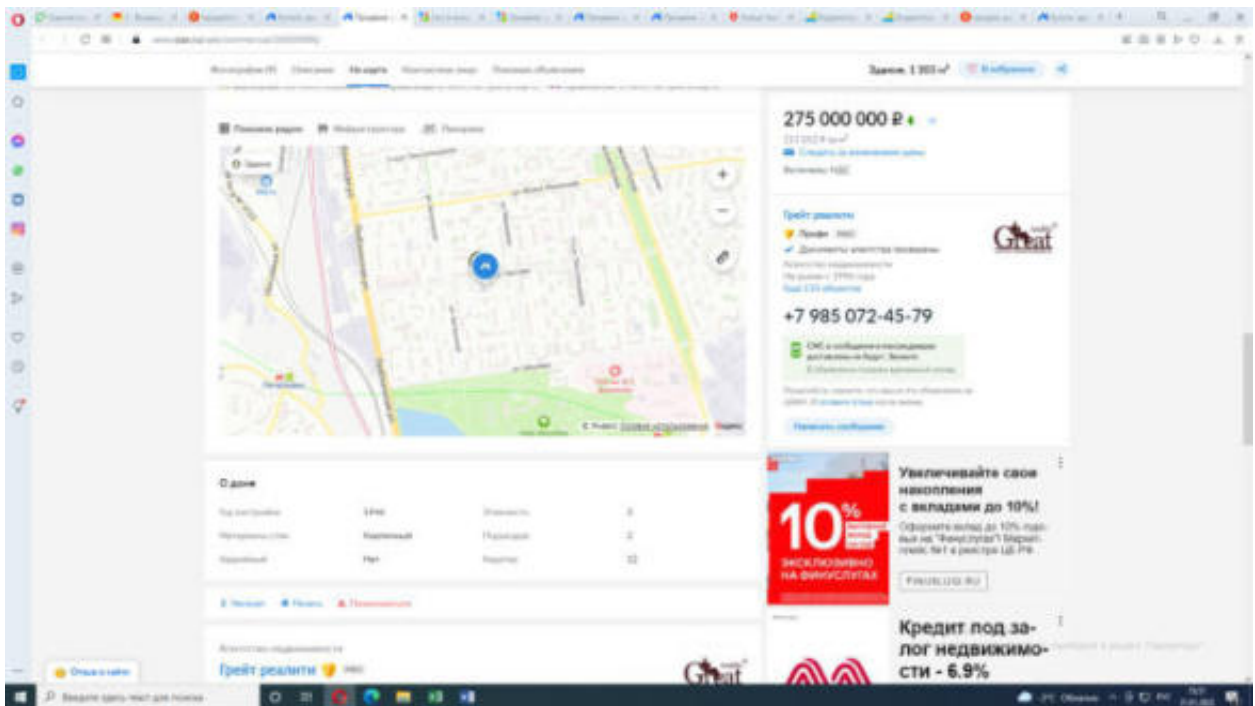


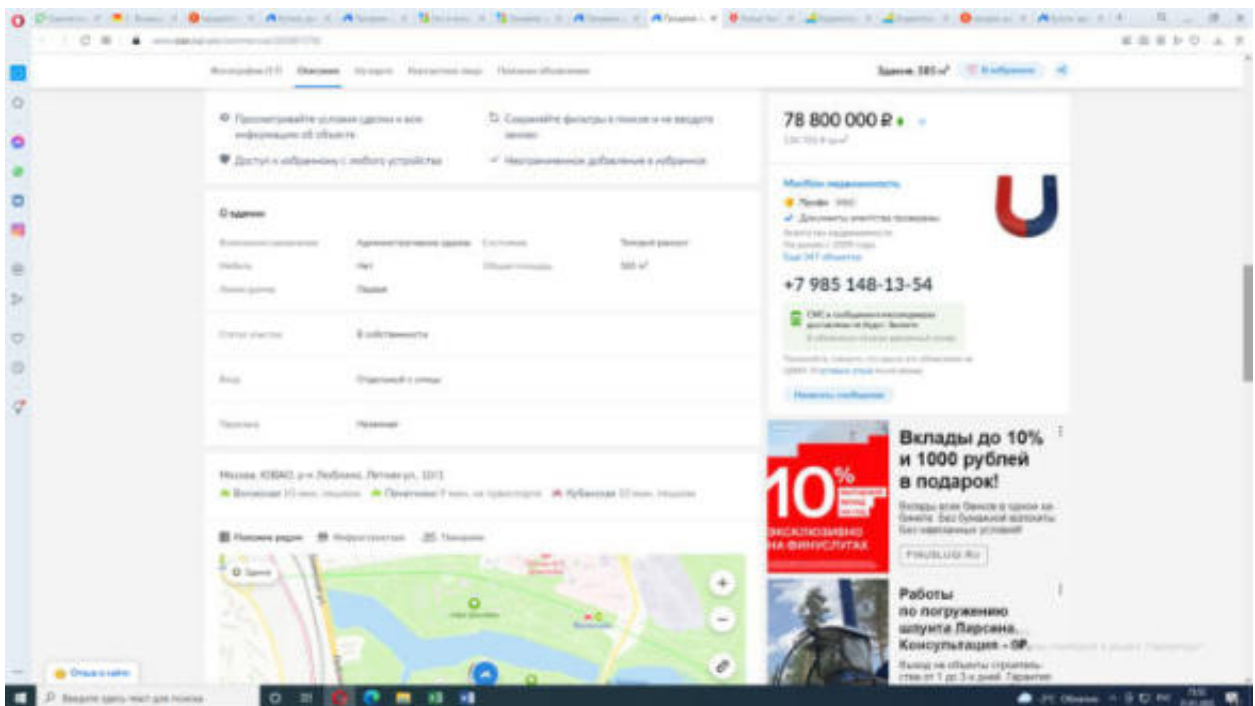
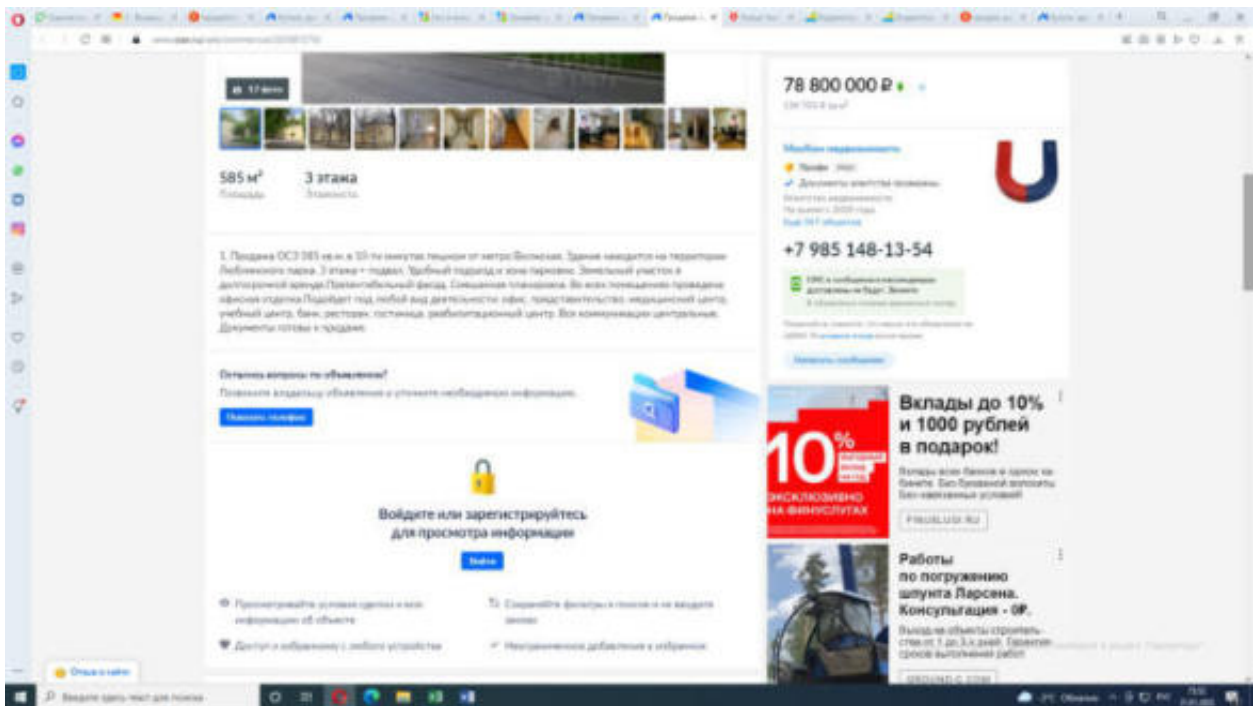




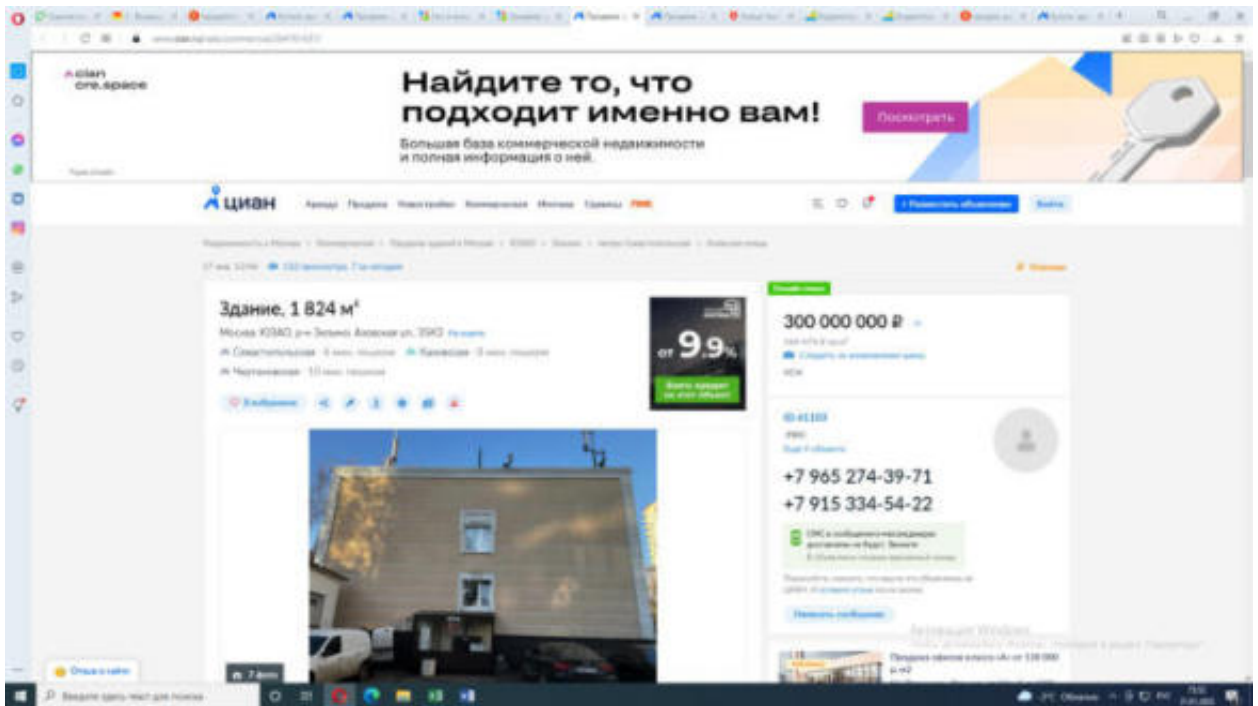
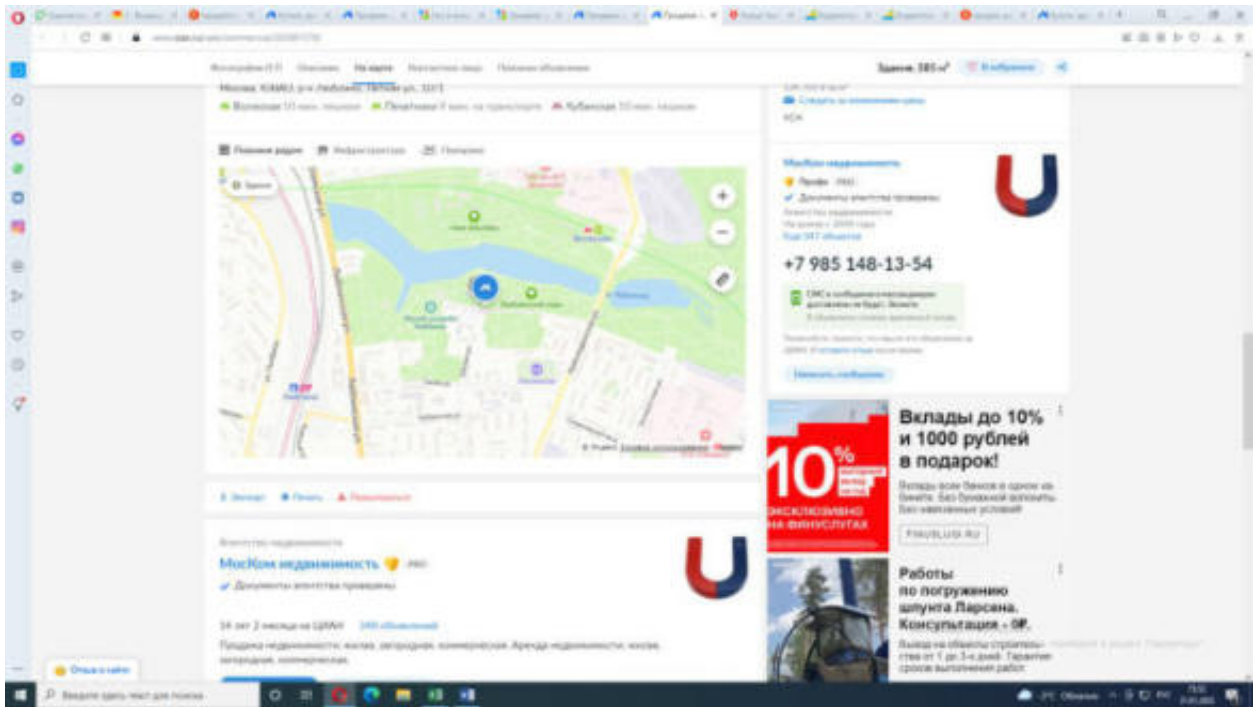




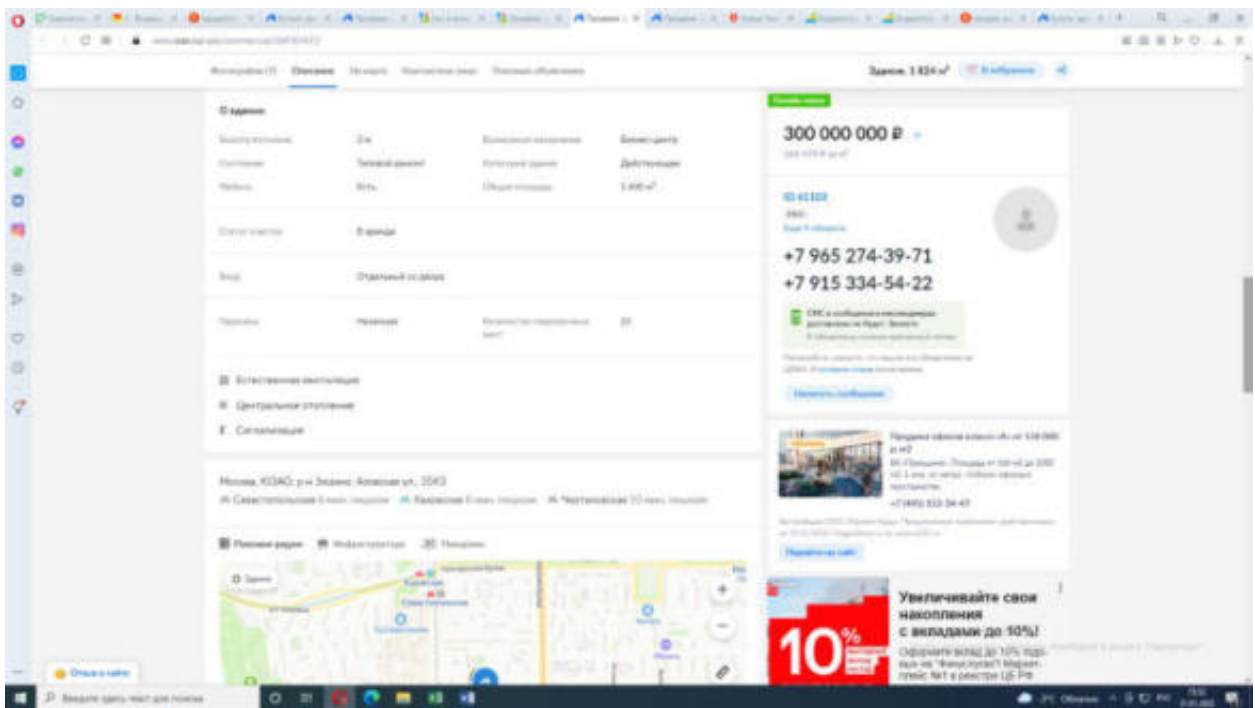
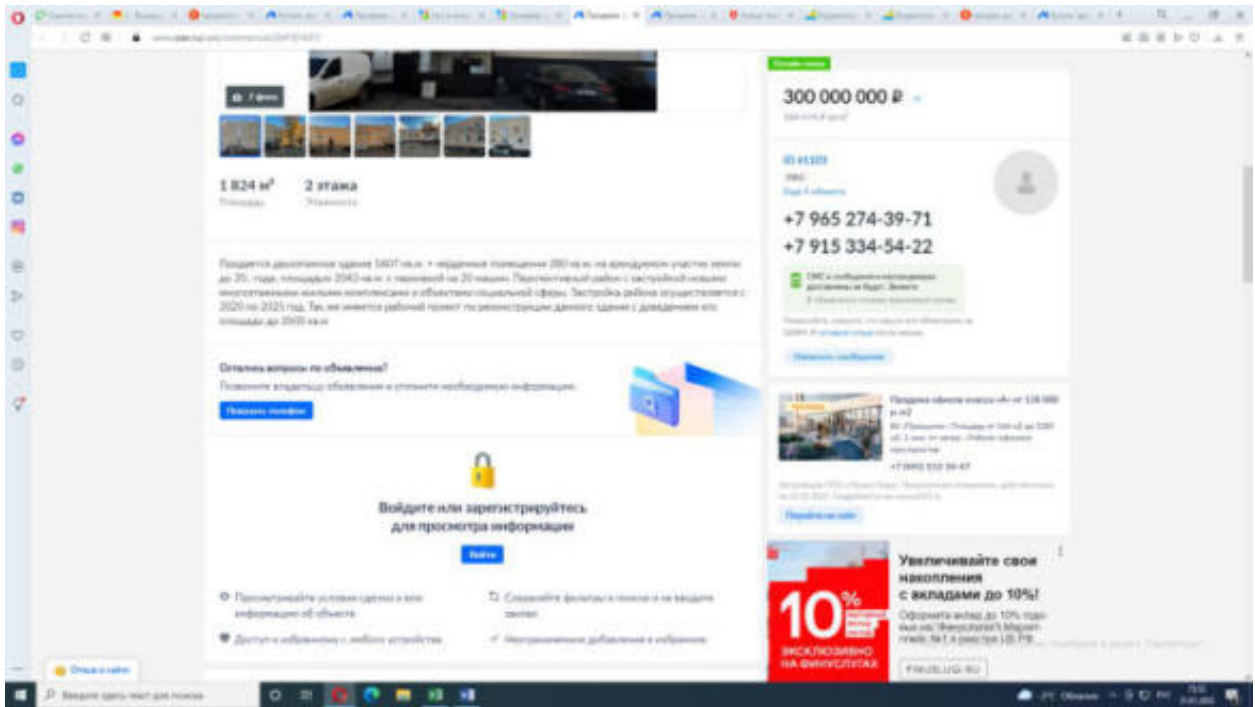






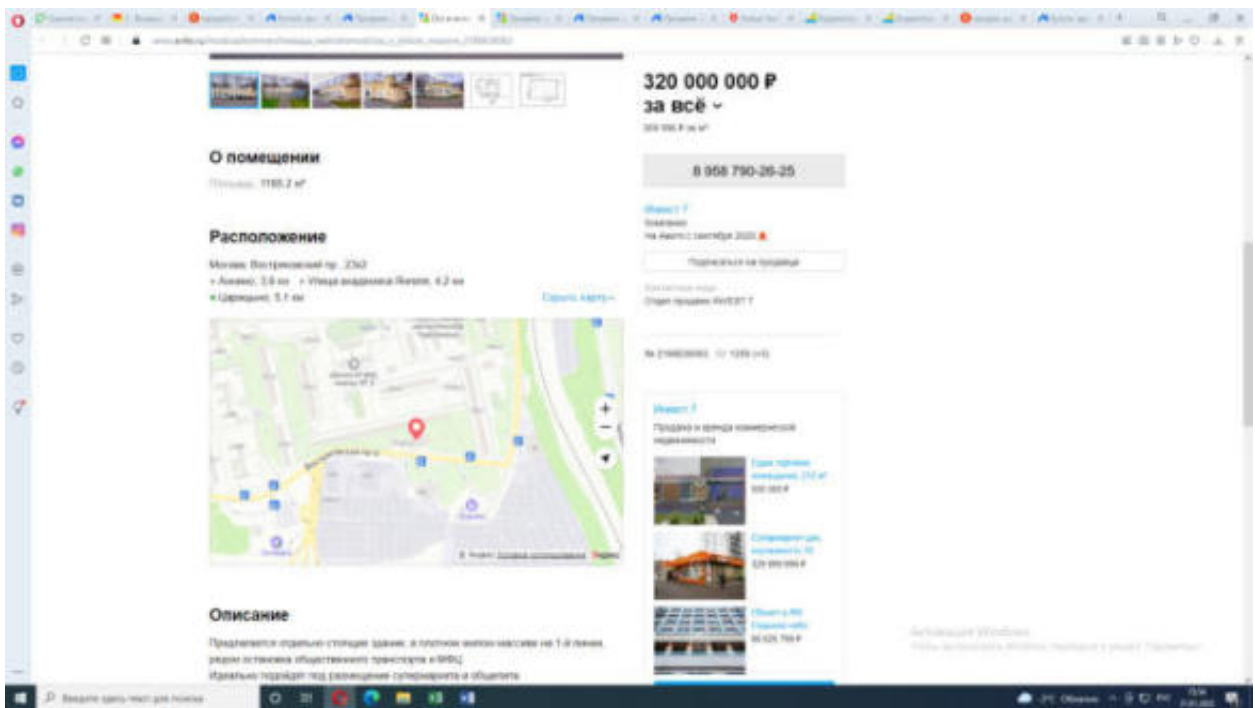
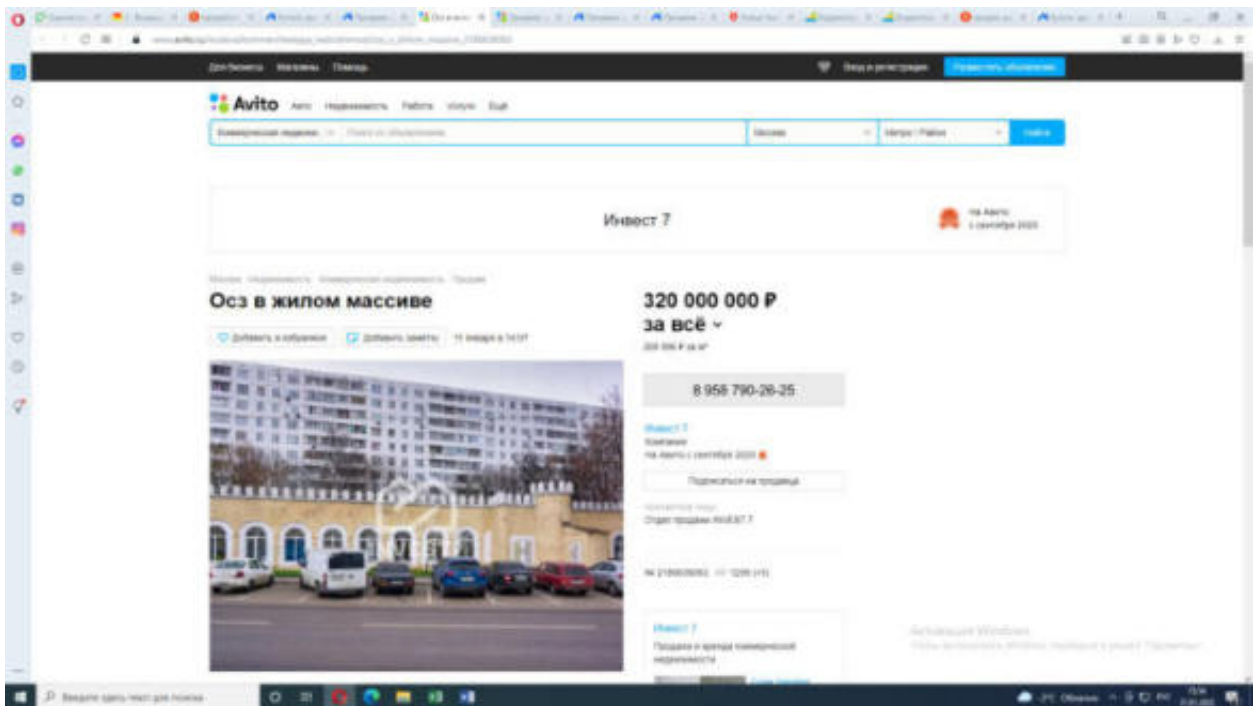












**320 000 000 P за всё**  
320 000 P за м²

8 000 790-25-25

**Описание**  
Предлагается земельный участок, в полном объеме соответствующий всем требованиям законодательства РФ и Московской области.  
Высота потолков: 2,7 - 3,3 м  
- 2-этажный объект  
- Внутренний двор  
- Зона парковки  
- Прямая жилая застройка  
- Открытый планировка  
- Летнее кафе  
- Метро: станция 5  
ID: 100004

**Другие объявления компании**

Позвоните и узнайте подробности

Иванов И.  
Позвоните и узнайте подробности

Семин И.  
Позвоните и узнайте подробности

Иванов И.  
Позвоните и узнайте подробности

**Найдите то, что подходит именно вам!**  
Большая база коммерческой недвижимости и полная информация о ней.

**ЦИАН** Аренда Покупка Строительство Коммерческая Недвижимость Услуги

**Торговая площадь, 40 м²**  
Москва, ЮВАО, ул. Маршала Батырева, д. 24  
Боткинское - 10 мин. пешком  
Алексеевское - 5 мин. на транспорте

**Счет для бизнеса**  
Подходит для аренды от 10 до 100 м²

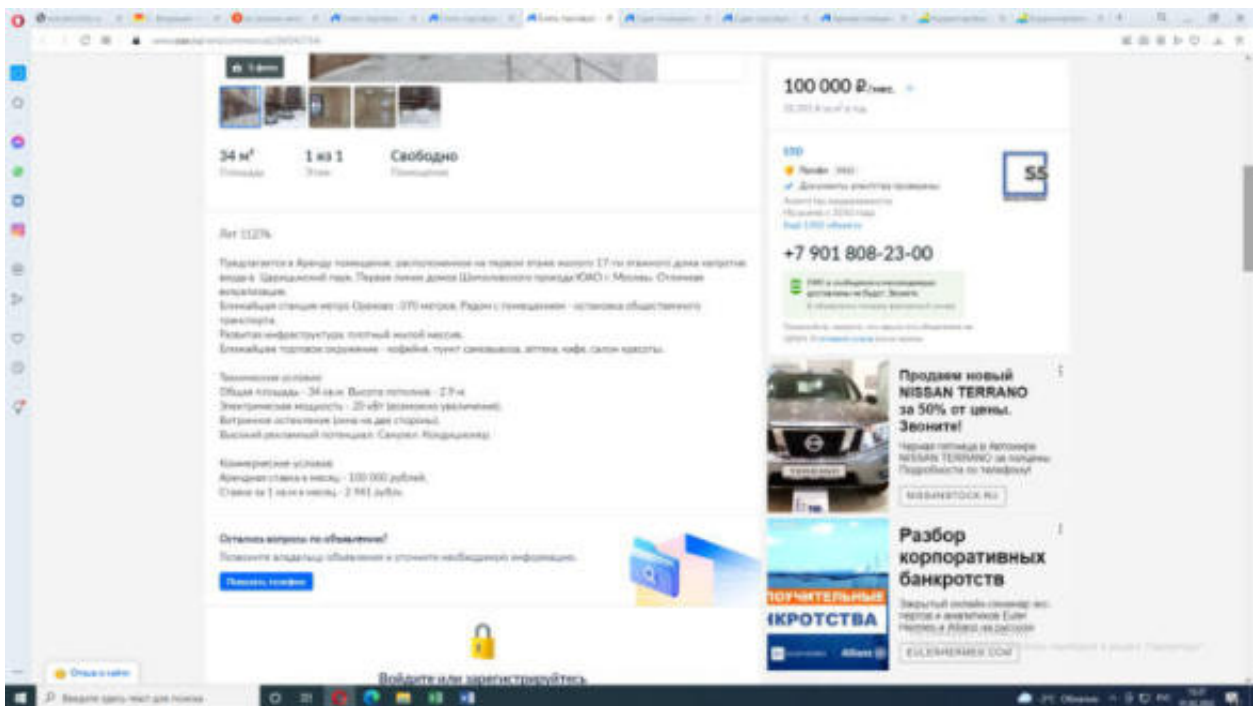
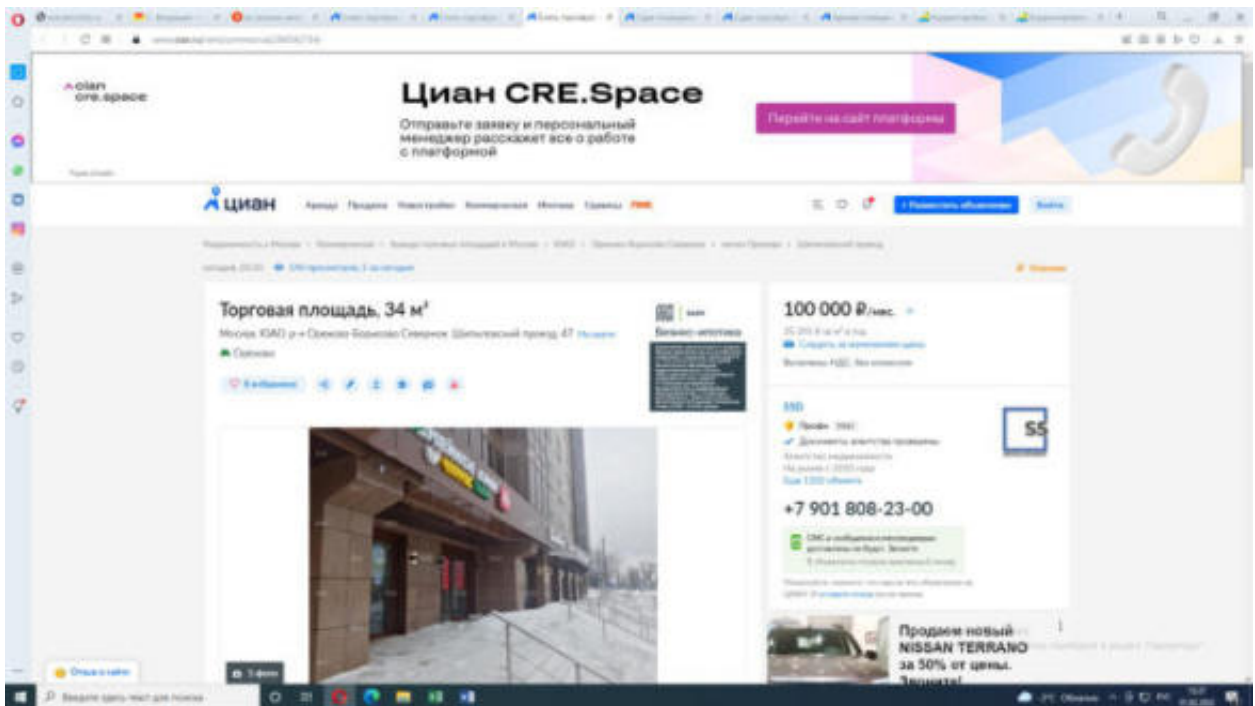
**90 000 P.мес.**  
27 000 P. за м² в год  
Создать объявление  
Искать объявления

**+7 981 666-46-59**

100% в реальном времени  
дополнительно: Звонки  
в реальном времени

Создать объявление







126 м² 1 из 11 Свободно

370 000 Р.мес. +

Матрица Проекты

Полный цикл

Доставка квартиры бесплатно

Адрес: Москва, Юго-Восточный район, ул. Мухоморова, д. 1, к. 10

Площадь: 126 м²

Этаж: 11

Свободно

Аренда квартиры площадью 126 м² на ул. Мухоморова, д. 1, к. 10 Юго-Восточный район "Мухоморова" (8 минут езды от метро "Савеловская"), 1 этаж дома.

Первый этаж, отличная планировка, отдельный вход, высота потолка – 3,20 м, выделенная зона. Закрытая парковка 10-15 мест. Парковка перед фасадом. Укомплектован большой универсальный холодильник.

Помещение расположено в центре многоэтажного здания с метро. Большой автомобильный и пешеходный трафик возле помещения.

Стоимость аренды 370 000 рублей. Без комиссии.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимые подробности.

Позвоните сейчас

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Позвоните

Просмотреть условия сделки и всю информацию об объекте

Создать фильтр в поиске и не видеть такие

Доступ к объявлению с любых устройств

Настроить уведомления и избранное

Заклучение международных контрактов

Найти надежного поставщика и подготовить пакет документов. Полное сопровождение!

VED STEEL-MSB RU

Юрист по возмещению Морального вреда!

Юрист по возмещению Морального вреда. Новая специализация: Компенсация, Уплата Кредитов

СЕРГЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ

Планировка 126 м²

370 000 Р.мес. +

Матрица Проекты

Полный цикл

Доставка квартиры бесплатно

Адрес: Москва, Юго-Восточный район, ул. Мухоморова, д. 1, к. 10

Площадь: 126 м²

Этаж: 11

Свободно

Аренда квартиры площадью 126 м² на ул. Мухоморова, д. 1, к. 10 Юго-Восточный район "Мухоморова" (8 минут езды от метро "Савеловская"), 1 этаж дома.

Первый этаж, отличная планировка, отдельный вход, высота потолка – 3,20 м, выделенная зона. Закрытая парковка 10-15 мест. Парковка перед фасадом. Укомплектован большой универсальный холодильник.

Помещение расположено в центре многоэтажного здания с метро. Большой автомобильный и пешеходный трафик возле помещения.

Стоимость аренды 370 000 рублей. Без комиссии.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимые подробности.

Позвоните сейчас

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Позвоните

Просмотреть условия сделки и всю информацию об объекте

Создать фильтр в поиске и не видеть такие

Доступ к объявлению с любых устройств

Настроить уведомления и избранное

Заклучение международных контрактов

Найти надежного поставщика и подготовить пакет документов. Полное сопровождение!

VED STEEL-MSB RU

Юрист по возмещению Морального вреда!

Юрист по возмещению Морального вреда. Новая специализация: Компенсация, Уплата Кредитов

СЕРГЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ

Полная информация о коммерческой недвижимости

От технических характеристик до динамики цен на объект

ЦИАН

Свободное назначение, 210 м<sup>2</sup>

Москва КСАО р-н Мосворенне Сибирское ул. Барклайовича Платца 13К2

430 000 ₽/мес.

24 122 м<sup>2</sup> в год

+7 966 047-29-28

Разбор корпоративных банкротств

210 м<sup>2</sup> 1 из 14 Свободно

Свободно

Свободно назначение. В данный момент работает как МАГАЗИНЫ. 210 м<sup>2</sup>. Находится на первом этаже в 14этажном здании. Аренд в месяц 430 000 руб. Есть возможность делить частями.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Просмотреть условия аренды и все информации об объекте

Создать файл заявки в онлайн-режиме

Даты и условия аренды, любые услуги

Минимум документов и платежей

Москва КСАО р-н Мосворенне Сибирское ул. Барклайовича Платца 13К2

430 000 ₽/мес.

24 122 м<sup>2</sup> в год

+7 966 047-29-28

Разбор корпоративных банкротств

Адвокат по возмещению Морального вреда!

[Воскресенье \(10\)](#)
[Понедельник](#)
[Пятница](#)
[Пятница \(10\)](#)
[Пятница \(10\)](#)

**Среднее значение: 230 м²**

**Новая ЮАО рп-Масловское-Сабурово, ул. Воровское Путь, 2302**  
 Воровское 17 мин. езды на метро | Кудринская 29 мин. езды на метро | Масловское 33 мин. езды на метро

**430 000 ₽/мес.**

**7 966 047-29-28**

**Разбор корпоративных банкротств**  
 Зарплатный вычет на алименты: как вернуть и избежать ЕСПЧ. Наталья и Андрей на радио.

**Адвокат по возмещению Морального вреда!**  
 Адвокат по возмещению Морального вреда. Специализация: Качество, Долги, Арбитраж.

**Данные**

Тип здания	Минимум	Максимум	Среднее значение	230 м²
Полуприбыль	2377	23800	24	
Многоквартирный дом	Многоквартирный	Многоквартирный	7	
Квартирный	Нет	Нет	104	



**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 «ФРЦ» ИНН 5017013891 ОГРН 5017013891



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 ПП1964547 30.07.2008

*образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа и профессиональной образованности*

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 ИП АРМО  
*Должность, наименование 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



**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-075248/21**

«05» августа 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Глазкова Елена Николаевна  
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 11 № 338279 выдан ОУФМС России по Московской обл. по Волоколамскому Муниципальному р-ну 24.06.2011 г.  
Адрес регистрации: Московская область, г. Волоколамск, ул. Проезд Строителей, д. 1, кв. 15.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «11» сентября 2021 г. по «10» сентября 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек).  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 5 400,00 (Пять тысяч четыреста рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «11» сентября 2021 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 (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумме страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	zaoresurs2007@yandex.ru	prof-mosk@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:

  
 (Баркова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 5075884 от 28.04.2021 г.)





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

Московская область, г. Волоколамск,

«17» января 2022 г.

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

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

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

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

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

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

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:

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

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

Актив  
Чтобы

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

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

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

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

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

25 000,00 (Двадцать пять тысяч) руб.

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

не установлена

#### 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов «29» января 2022г. по 23.59 часов «28» января 2023г.

7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

единовременным платежом не позднее 28 января 2022 г.

#### 9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему

АКТИИ  
Чтобы

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

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

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

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

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

#### 10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

#### 11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

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

*С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.*

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

*Подпись Страхователя*

#### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»  
Адрес местонахождения: 140002, Московская обл.,  
г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3  
Подразделение Страховщика:  
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Москве  
и Московской области  
Агентство в г. Волоколамск  
Банковские реквизиты:  
ИНН 7707067683  
р/с №40701810900000000187  
в ПАО «РГС-Банк» г. Москва,  
к/с 30101810945250000174  
БИК 044525174  
Адрес: Московская область  
Г. Волоколамск Большой Советский пер. д.1

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



##### СТРАХОВАТЕЛЬ

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

*Генеральный директор ООО «Ресурс»  
(Рогов Алексей Михайлович)*



АКТИЕ  
ЧТОБЫ

Всего прошито, пронумеровано  
страниц

104

*Ревенш*

*Синица*

*Ревенш*

