

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“РЕСУРС”**



3912/21/Н

ОТЧЕТ № 3912/21/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 августа 2021 года.

Заказчик.

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

Московская область, 2021 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	17
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности	20
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	20
6. Этапы процесса оценки	20
7. Описание объекта оценки	20
7.1. Сведения об объекте оценки	20
7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	20
7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости	21
7.2. Визуальный осмотр объекта оценки	26
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	29
8. Анализ рынка	32
8.1.1. Основные показатели развития экономики	32
8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе	33
8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона	34
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	35
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	37
10. Описание процесса оценки объекта оценки	38
10.1. Методология оценки	38
10.2. Вид определяемой стоимости	38
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	38
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	39
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	39
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	39
10.4. Описание процесса оценки	39
10.4.1. Затратный подход	40
10.5. Рыночный подход	41
10.6. Доходный подход	60
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	79
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	79
12. Заявление о качестве	83
13. Квалификация исполнителей	83
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	84
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	85

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 № 3912/21/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 № 1 от 09 августа 2021 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, стоен.2 (кадастровый номер 77:05:0011002:1119).

Согласно представленным документам и данным заказчика в отношении объекта оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: аренда, доверительное управление.

(Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 3912/21/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 18 января 2021 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2021 года по 28 января 2022 года.

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022841-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» 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), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 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 № 433-060333/20 выдан 06 августа 2020 года Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года, дополнительное соглашение № 1 к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 от 16 марта 2021 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.

Рогов Алексей Михайлович, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с

номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023. 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 № 433-060337/20 выдан 06 августа 2020 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2020 года по 04 сентября 2021 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

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022841-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» 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), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 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 № 433-060333/20 выдан 06 августа 2020 года Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года, дополнительное соглашение № 1 к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 от 16 марта 2021 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.

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 августа 2021 года по состоянию на 25 августа 2021 года.

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3912/21/Н. Датой составления Отчета является 25 августа 2021 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» августа 2021 года,
без учета НДС, составляет*

560 051 634 рубля

(Пятьсот шестьдесят миллионов пятьдесят одна тысяча шестьсот тридцать четыре 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):*

528 526 747 рублей

(Пятьсот двадцать восемь миллионов пятьсот двадцать шесть тысяч семьсот сорок семь рублей)

*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):*

31 524 887 рублей

(Тридцать один миллион пятьсот двадцать четыре тысячи восемьсот восемьдесят семь рублей)

Оценка проведена доходным и рыночным подходами.

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

Описание объекта оценки, ограничительные условия и допущения, подробный анализ исходной информации, перечень используемых документов и описание процедуры оценки представлены в соответствующих разделах Отчета № 3912/21/Н.

Оценщик 1 категории


Глазкова Е.Н.

ВВЕДЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование и место нахождения объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «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 имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: аренда, 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 августа 2021 года по состоянию на 25 августа 2021 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:*

522 006 380 рублей

(Пятьсот двадцать два миллиона шесть тысяч триста восемьдесят рублей)

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

31 392 796 рублей

(Тридцать один миллион триста девяносто две тысячи семьсот девяносто шесть рублей)

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

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

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

535 047 113 рублей

(Пятьсот тридцать пять миллионов сорок семь тысяч сто тринадцать рублей)

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

31 656 977 рублей

(Тридцать один миллион шестьсот пятьдесят шесть тысяч девятьсот семьдесят семь рублей)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

*Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «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» августа 2021 года,
без учета НДС, составляет*

560 051 634 рубля

(Пятьсот шестьдесят миллионов пятьдесят одна тысяча шестьсот тридцать четыре 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):*

528 526 747 рублей

(Пятьсот двадцать восемь миллионов пятьсот двадцать шесть тысяч семьсот сорок семь рублей)

*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):*

31 524 887 рублей

(Тридцать один миллион пятьсот двадцать четыре тысячи восемьсот восемьдесят семь рублей)

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 № 1 от 09 августа 2021 года к Договору на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года.

1.5. Дата составления Отчета: Датой составления Отчета является **25 августа 2021 года.**

1.6. Порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3912/21/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, стоец.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 имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: аренда, 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 приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 25 августа 2021 года по состоянию на 25 августа 2021 года.

Срок проведения оценки: не позднее 25 августа 2021 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 1 от 09.08.2021 года к Договору на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года, заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» в лице Костеевой Тамары Михайловны, действующей на основании Доверенности от 11.06.2021г., удостоверенной Рыжовым Константином Борисовичем, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/2152-н/77-2021-3-612, и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

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

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

3. 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 18 января 2021 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2021 года по 28 января 2022 года.

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022841-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» 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), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 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 № 433-060333/20 выдан 06 августа 2020 года Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора

страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года, дополнительное соглашение № 1 к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 от 16 марта 2021 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.

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023. 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 № 433-060337/20 выдан 06 августа 2020 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2020 года по 04 сентября 2021 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

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022841-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» 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), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, www.sroarfo.ru, arfo@sroarfo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 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 № 433-060333/20 выдан 06 августа 2020 года Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года, дополнительное соглашение № 1 к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-060333/20 от 16 марта 2021 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.

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 отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанными НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008);
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Сведения об объекте оценки

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта недвижимости определены на основании визуального осмотра объекта оценки (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:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13 января 2021 года № КУВИ-001/2021-798995;
- выписка 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 от 02.03.2021г.;
- поэтажного плана, составленного по состоянию на 17.12.2018г.;
- экспликации к поэтажному плану, составленной по состоянию на 08.09.2008г.;
- договора аренды земельного участка № М-05-021058 от 06.11.2003 года;
- дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 06.11.2003 года № М-05-021058.

7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице:

Таблица 1

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Нежилое здание
Правообладатель	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)
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый номер объекта	77:05:0011002:1116
Кадастровая стоимость объекта оценки	354 711 320,94 руб.
Функциональное назначение	Нежилое здание торгового назначения
Ограничения использования	аренда, доверительное управление.
Описание местоположения объекта оценки	
Адрес объекта:	Российская Федерация, г. Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12
Административный округ	Южный административный округ
Территориально-экономическая зона	Район Орехово-Борисово Северное
Расположение относительно основных магистралей	Ул. Домодедовская в непосредственной близости, ул. Шипиловская – приблизительно 450 м. Каширское шоссе – приблизительно 1 км. МКАД – приблизительно 3,5 км
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Станция метро «Домодедовская» - приблизительно 1,2 км. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости
Транспортная доступность	Отличная
Удобство подъездных путей	Удобный асфальтированный подъезд
Проходимость места	Высокая
Особенности экологии района	Удовлетворительная экологическая обстановка

Уровень развития инфраструктуры	Высокий
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Ближайшее окружение	Жилая застройка, объекты коммерческого назначения.
Степень окружающей застройки	Высокая плотность
Описание характеристик земельного участка	
Площадь земельного участка, м ²	6386
Вид прав на землю	Аренда до 14 августа 2052 года
Категория земель	Земли населённых пунктов
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровый номер	77:05:0011002:101
Кадастровая стоимость	228 437 373,74 руб.
Обустройство участка	Замоещение
Наличие ограждения	Отсутствует
Физические характеристики объекта оценки (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м ²	3886
В том числе основная площадь, м ²	3886
Этажность строения	2 этажное
Этаж расположения помещений	1, 2
Тип здания	Капитальное нежилое здание
Высота помещений, м.	3,95 м
Прочие параметры	Наличие погрузо-разгрузочной зоны
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Стандартный ремонт
Необходимость / отсутствие необходимости в ремонтных работах	Для использования объекта по функциональному назначению отсутствует необходимость в проведении ремонта
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Импортное
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует ремонта, требует ремонта, не требует замены, требует замены)	Не требует ремонта
Данные о наличии/отсутствии соответствующего оборудования к системе электроснабжения, водоснабжения, канализации	Оборудование системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации в наличии.

Инженерные коммуникации (наличие, источники)	
Электричество	От магистральных сетей
Канализация	От магистральных сетей
Отопление	От магистральных сетей
Вода (хол)	От магистральных сетей
Вентиляция	Имеется
Охранная сигнализация	Имеется
Видеонаблюдение	Имеется
Кондиционирование	Имеется
Телефон	Имеется
Интернет	Имеется
Группа капитальности	В техническом паспорте не указана
Наличие мансарды, технического подполья, подвала	-
Год постройки здания	1974
Данные о реконструкции/проведении последнего ремонта	Ремонт производился
Состав площадей	Основная, вспомогательная
Памятник архитектуры	Нет
Описание конструкций объекта недвижимости (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Строительные конструкции	фундамент – бетонный; стены – кирпичные; перегородки – кирпичные; перекрытия – железобетонные плиты; полы – плитка керамическая; проемы – ПВХ отделочные работы – стандартный ремонт
Инженерное обеспечение. Санитарно-технические устройства	холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, отопление – от централизованных сетей.
Физическое состояние объекта	Хорошее
Данные о внешнем виде фасада дома	Хорошее
Наличие удобного подъезда	Имеется
Обеспечение безопасности	Видеонаблюдение, сигнализация

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Нежилое здание
Правообладатель	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 здание торгового назначения
Ограничения использования	аренда, доверительное управление.
Описание местоположения объекта оценки	
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 «Домодедовская» - приблизительно 1,2 км. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости
Транспортная доступность	Отличная
Удобство подъездных путей	Асфальтированный подъезд
Проходимость места	Высокая
Особенности экологии района	Удовлетворительная экологическая обстановка
Уровень развития инфраструктуры	Высокий
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Ближайшее окружение	Жилая застройка, объекты коммерческого назначения.
Степень окружающей застройки	Высокая плотность
Описание характеристик земельного участка	
Площадь земельного участка, м²	6386

Вид прав на землю	Аренда до 14 августа 2052 года
Категория земель	Земли населённых пунктов
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровый номер	77:05:0011002:101
Кадастровая стоимость	228 437 373,74 руб.
Обустройство участка	Замощение
Наличие ограждения	Отсутствует
Физические характеристики объекта оценки (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м²	259,7
В том числе основная площадь, м²	259,7
Этажность строения	1 этажное
Этаж расположения помещений	1
Тип здания	Капитальное нежилое здание
Высота помещений, м.	2,80 м
Прочие параметры	Два отдельных входа
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Стандартный ремонт
Необходимость / отсутствие необходимости в ремонтных работах	Для использования объекта по функциональному назначению необходимо производство ремонтных работ в части помещений
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Устаревшее отечественное
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует ремонта, требует ремонта, не требует замены, требует замены)	Не требует ремонта
Данные о наличии/отсутствии соответствующего оборудования к системе электроснабжения, водоснабжения, канализации	Оборудование системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации в наличии.
Инженерные коммуникации (наличие, источники)	
Электричество	От магистральных сетей
Канализация	От магистральных сетей
Отопление	От магистральных сетей
Вода (хол)	От магистральных сетей
Вентиляция	Имеется
Охранная сигнализация	Имеется
Видеонаблюдение	-
Кондиционирование	-
Телефон/Интернет	Имеется

Группа капитальности	В техническом паспорте не указана
Наличие мансарды, технического подполья, подвала	-
Год постройки здания	1975
Данные о реконструкции/проведении последнего ремонта	Ремонт производился
Состав площадей	Основная, вспомогательная
Памятник архитектуры	Нет
Описание конструкций объекта недвижимости (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Строительные конструкции	фундамент – бетонный; стены – кирпичные; перегородки – кирпичные; перекрытия – железобетонные плиты; полы – плитка керамическая; проемы – ПВХ отделочные работы – стандартный ремонт
Инженерное обеспечение. Санитарно-технические устройства	холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, отопление – от централизованных сетей.
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Данные о внешнем виде фасада дома	Удовлетворительное
Наличие удобного подъезда	Имеется. Здание расположено на второй линии, за нежилым зданием торгового назначения
Обеспечение безопасности	Сигнализация

7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.

«25» августа 2021 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 1,2 км. от станции метро «Домодедовская», автобусная остановка в непосредственной близости;
- транспортную достижимость можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд от ул. Домодедовская;
- техническое состояние здания площадью 3886 кв.м. хорошее, техническое состояние здания площадью 259,7 кв.м. удовлетворительное, требуется проведение ремонтных работ в части помещений;
- 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 косметический ремонт
Неудовлетворительное	здание в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	требуется ремонт
Аварийное	здание не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	Требуется капитальный ремонт

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

7.3. Анализ местоположения объекта оценки¹

Объекты оценки расположены по адресу: г. Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, д. 12, строен. 2.

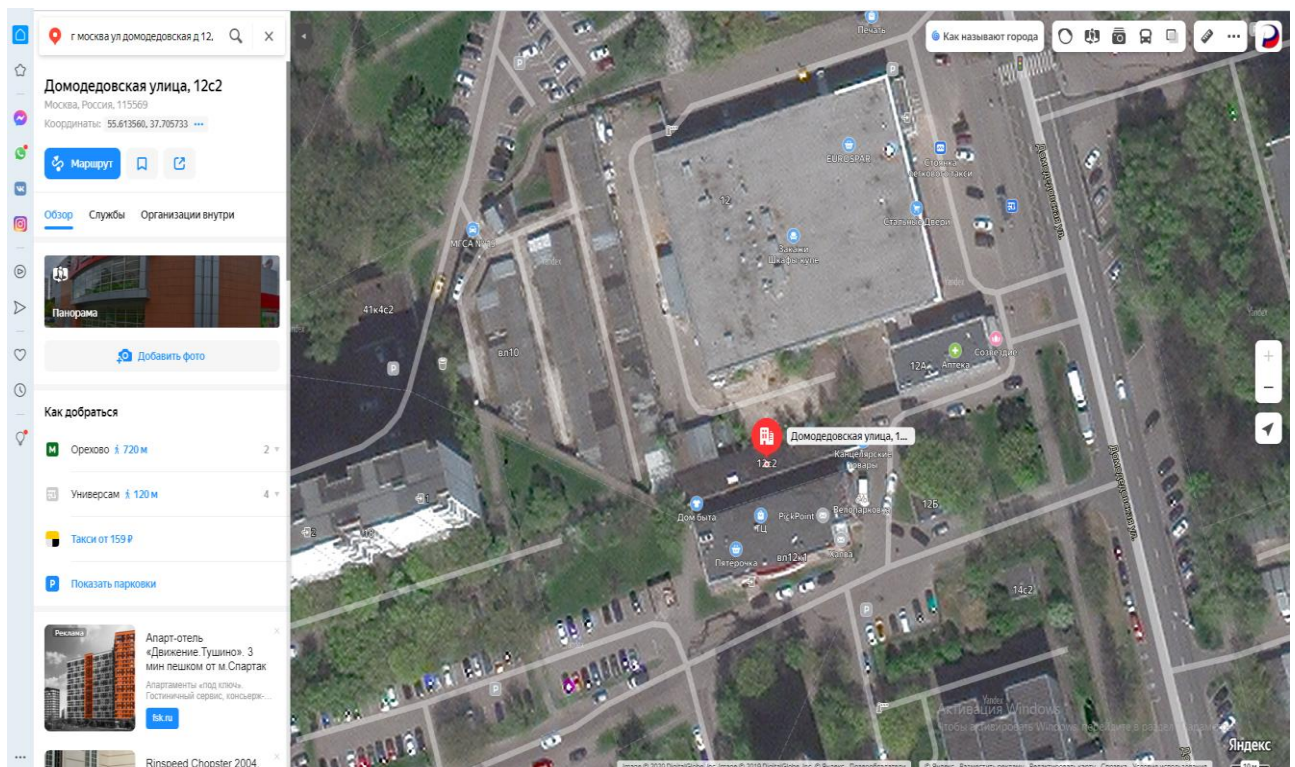
Транспортную достижимость можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд от ул. Домодедовская, ближайшая станция метро «Домодедовская» (приблизительно 1,2 км), ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого назначения.

Схема расположения

Рис.1



Рис. 2



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

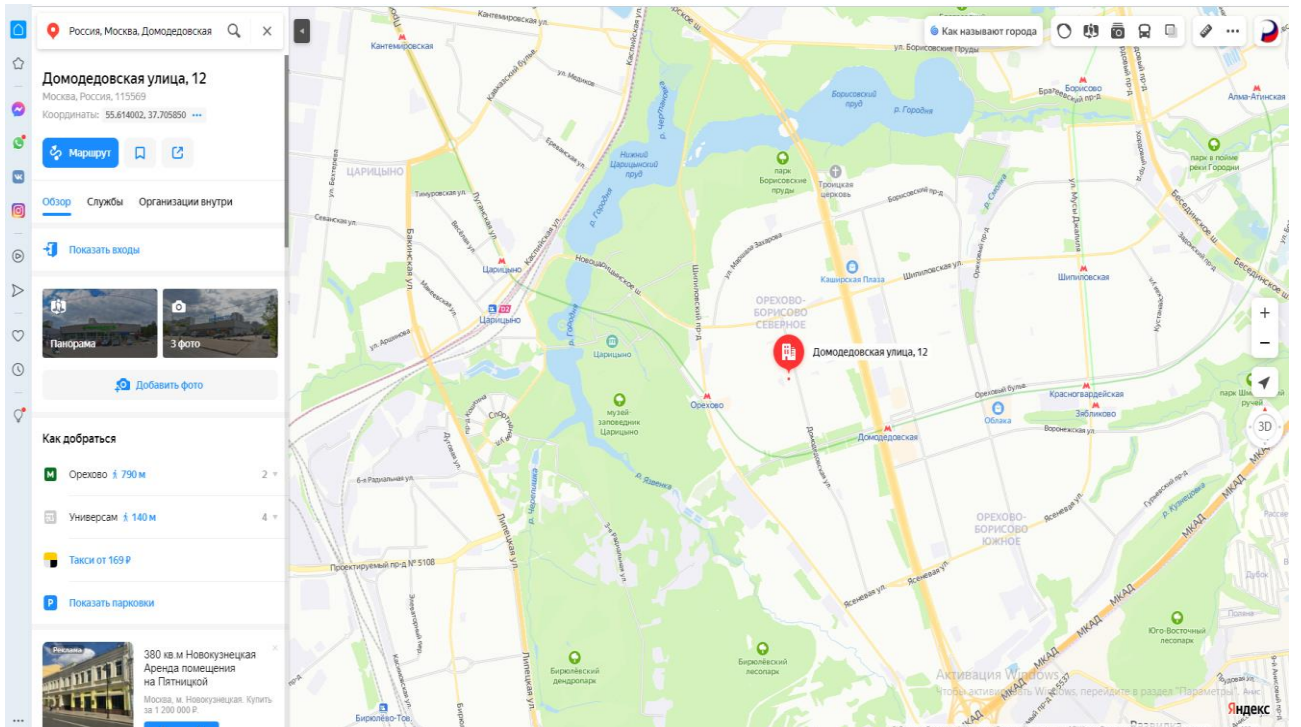
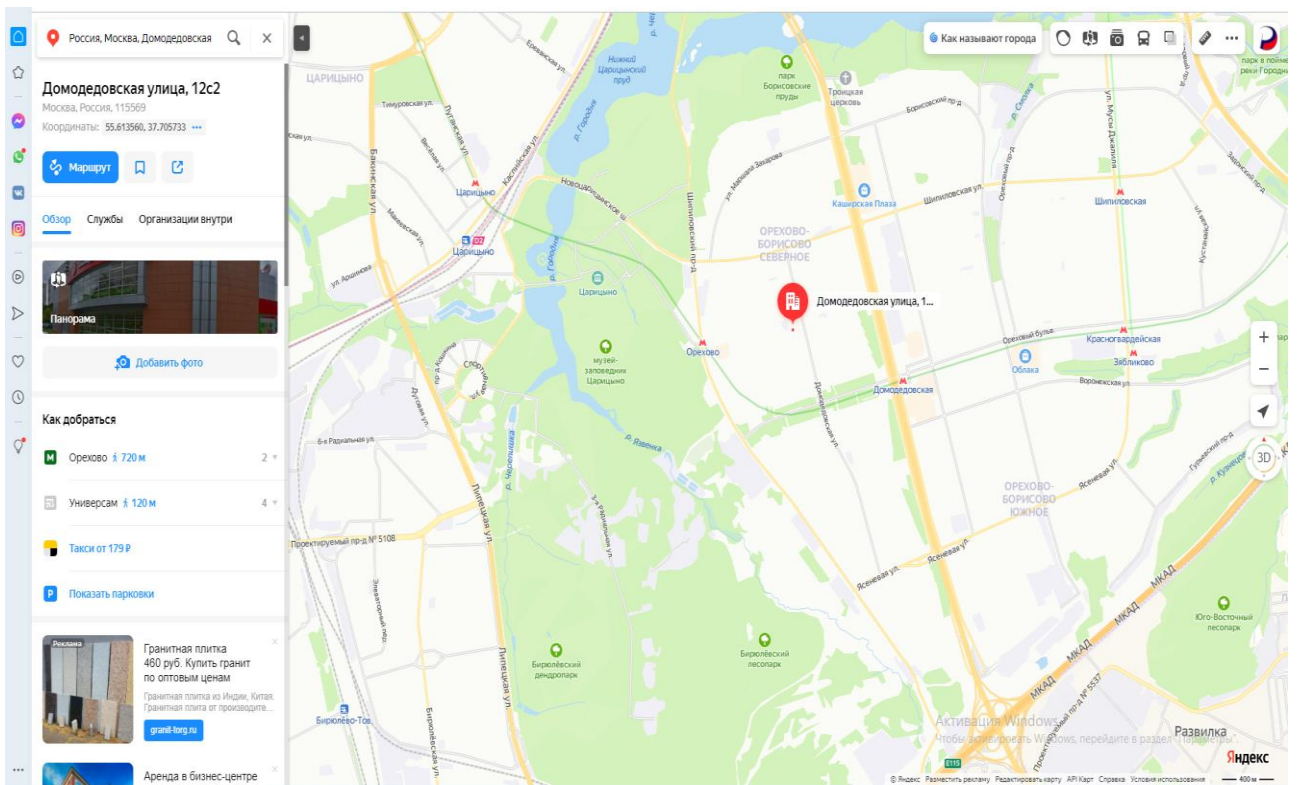


Рис. 4



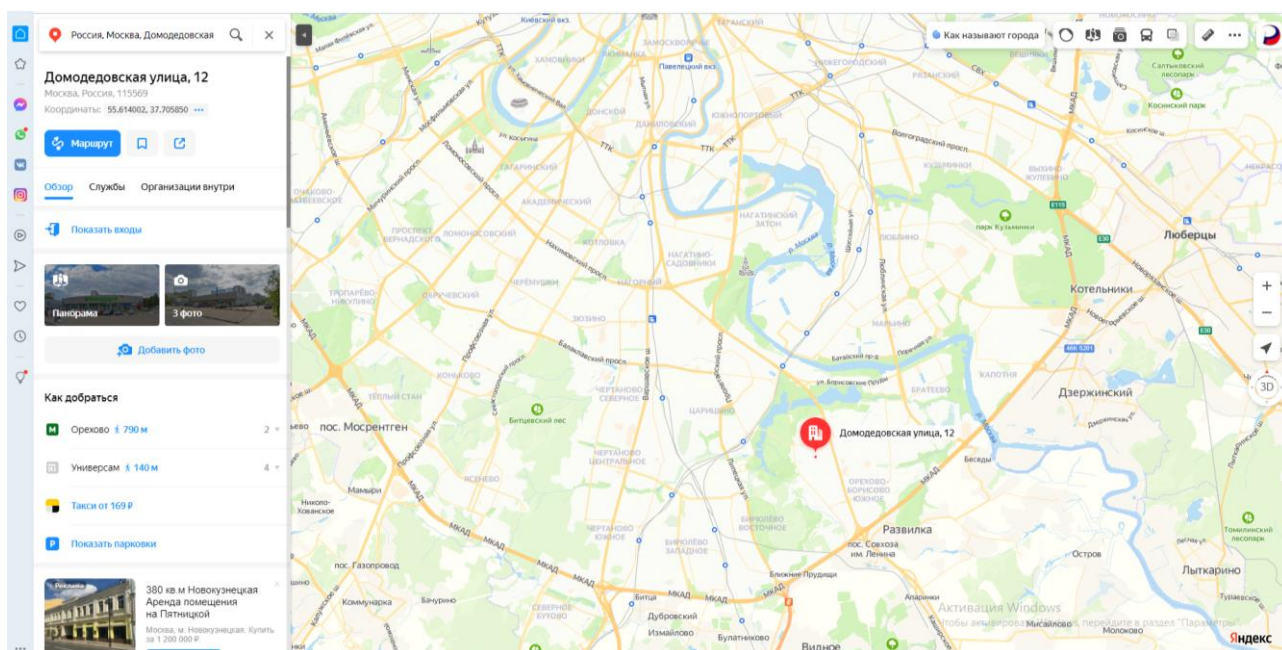
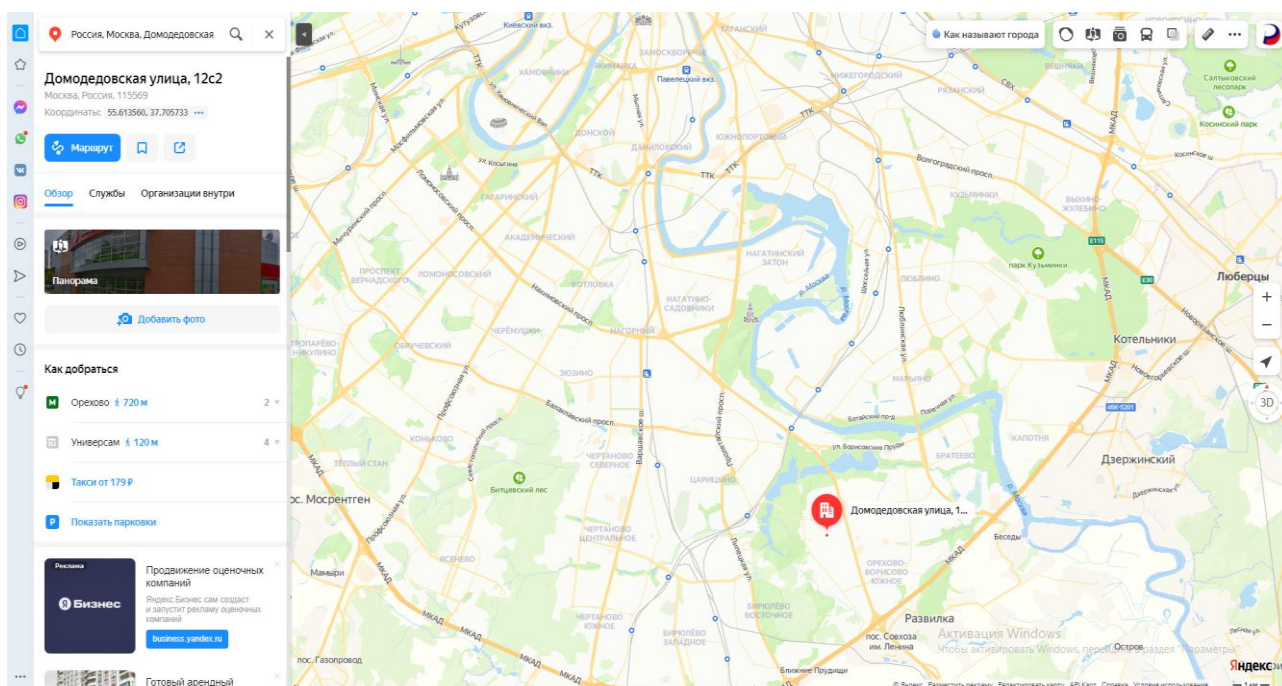


Рис. 6



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

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

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

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

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

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

8. АНАЛИЗ РЫНКА

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

8.1.1. Основные показатели развития экономики²

Россия пересмотрела оценку своего валового внутреннего продукта (ВВП) за первый квартал до снижения на 0,7% в годовом исчислении по сравнению со спадом на 1%, добавив веса утверждениям о том, что экономика близка к возвращению к докризисному уровню. Пандемия COVID-19 парализовала деловую активность и вызвала сокращение экономики на 3% в 2020 году, что вынудило центральный банк снизить процентные ставки до рекордно низких 4,25%, в то время как падение мировых цен на нефть снизило доходы России. Данные, опубликованные Росстатом, показали заметное улучшение по сравнению с падением на 1,8% в годовом исчислении в последнем квартале 2020 года. Центральный банк ожидает, что экономика вернется к докризисному уровню во втором квартале.

Рост ВВП России в апреле составил 10,7% в годовом исчислении. Согласно данным, опубликованным на сайте Минэкономразвития, рост ВВП России в январе-апреле 2021 года в годовом исчислении составил 1,8%.

Промышленное производство в России подскочило на 11,8 процента в годовом исчислении в мае 2021 года после пересмотренного роста на 7,6 процента в предыдущем месяце и по сравнению с рыночными ожиданиями роста на 10,5 процента. Это был самый большой прирост с декабря 2003 года, поскольку добыча сырья увеличилась (12,3 процента против -1,8 процента в апреле), а также электроэнергия, газа и пара; производство кондиционеров росло быстрее (8,7% против 6,0%). Между тем, производство росло более медленными темпами в обрабатывающей промышленности (11,4 процента против 14,9 процента в марте) и водоснабжении (23,8 процента против 30,8 процента). В месячном исчислении промышленное производство упало на 2,1 процента после пересмотренного спада на 4,1 процента в апреле.

Положительное сальдо торгового баланса России увеличилось до 10,59 млрд. долларов США в апреле 2021 года с 7,39 млрд долларов США в соответствующем месяце предыдущего года. Экспорт вырос на 47,6 процента по сравнению с годом ранее до 36,86 миллиарда долларов США, самого высокого уровня с декабря 2019 года, благодаря продажам в страны дальнего зарубежья (45,9 процента) и страны СНГ (58,1 процента). Между тем, импорт вырос на 49,4 процента до 26,27 миллиарда долларов США, самого высокого уровня с октября 2014 года, благодаря закупкам из стран дальнего зарубежья (50,3 процента) и стран СНГ (42,0 процента).

Потребительские цены в России подскочили на 6,0 процента в мае 2021 года после роста на 5,5 процента в предыдущем месяце и выросли быстрее, чем ожидалось рынком на 5,8 процента. Последнее значение оставалось намного выше целевого показателя центрального банка в 4%, и это был самый высокий уровень инфляции с октября 2016 года, в основном за счет цен на продукты питания (7,4 процента), непродовольственные товары (6,7 процента) и, наконец, услуги (3,3 процента). В месячном исчислении потребительские цены выросли на 0,7 процента после роста на 0,6 процента в апреле и по сравнению с прогнозами роста на 0,6 процента.

² – Источник: использованы данные обзора, опубликованного на сайте <http://www.ereport.ru>.

Уровень безработицы в России снизился до 5,2 процента в апреле 2021 года с 5,4 процента в предыдущем месяце и ниже прогнозов аналитиков в 5,4 процента. Это был самый низкий показатель с марта прошлого года, но все еще выше, чем до пандемии. Число безработных снизилось на 159 тыс. человек с месяцем ранее до 3,898 млн. человек.

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

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

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

Доходы бюджета Москвы за январь-май 2021 года составили 1 трлн 300,7 млрд рублей.

Налоговые доходы Москвы за пять месяцев 2021 года достигли 1 трлн 158,3 млрд рублей. Данный показатель на 25,9% или 238,5 млрд рублей больше, чем в январе – мае 2020 года.

По итогам пяти месяцев текущего года 82,8% всех налоговых доходов в городской бюджет обеспечили отчисления по налогу на доходы физических лиц (НДФЛ) и налогу на прибыль организаций.

По состоянию на 1 июня 2021 года в бюджет Москвы по НДФЛ перечислено 487,1 млрд рублей. Объем поступлений увеличился на 101,2 млрд рублей или 26,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Отчисления по налогу на прибыль организаций за пять месяцев 2021 года выросли на 21,8% или 84,6 млрд рублей по сравнению с январем-маем 2020 года. В абсолютном выражении поступления составили 472,4 млрд рублей.

По итогам пяти месяцев 2021 года в бюджет Москвы поступило 92,0 млрд рублей неналоговых доходов, что составляет 7,1% от общих доходов городского бюджета.

На государственную программу «Социальная поддержка жителей города Москвы» за январь - май текущего года направлено 221,3 млрд рублей. Расходы на программу «Столичное образование» по итогам пяти месяцев составили 185,9 млрд рублей. На финансирование государственной программы «Развитие культурно-туристической среды и сохранение объектов культурного наследия» из бюджета Москвы выделено 42,3 млрд рублей. На программу «Спорт Москвы» за январь – май 2021 года израсходовано 21,3 млрд рублей.

«На городские социальные программы по развитию здравоохранения, образования, культуры, спорта и социальной поддержке жителей города за пять месяцев 2021 года направлено 674,6 млрд рублей или 53,5% всех расходов бюджета Москвы.

В этом году, помимо исполнения текущих обязательств перед москвичами, одним из приоритетных направлений является ускорение развития социальной инфраструктуры. За январь – май 2021 года в Москве введено в эксплуатацию 22 социальных объекта. В их числе специализированный физкультурно-оздоровительный комплекс для занятий спортом людей с ограниченными возможностями в районе Нагатино-Садовники, блок начальных классов на 300 мест в Южном Бутове, Детский музыкальный театр юного актера в Басманном районе», - прокомментировала руководитель Департамента финансов Москвы.

Размер государственного долга Москвы – 135,0 млрд рублей. Уровень долговой нагрузки на бюджет города на 1 июня 2021 года составил 5,1% от объема запланированных собственных доходов бюджета. Москва имеет высокий уровень устойчивости к долговой нагрузке и внешним шокам. Это неоднократно отмечалось экспертами международных рейтинговых агентств - Moody's Investors Service Limited, S&P Global Ratings, Fitch Ratings – и национального рейтингового агентства АКРА.

³ - Источник: использованы данные, опубликованные на сайте <https://www.mos.ru/news/item/92358073/>

8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона.⁴

За январь — июнь 2021 года инвестиции в российскую коммерческую недвижимость составили 109,7 млрд руб. Это на 17% больше результата первых шести месяцев 2020 года (93,5 млрд руб.), говорится в исследовании консалтингового агентства Knight Frank. Показатель приблизился к допандемийному уровню 2019 года (116 млрд руб.), отмечают аналитики. По оценке Knight Frank, у инвесторов позитивные ожидания, связанные с текущей доходностью инструментов на рынке коммерческой недвижимости. Это позволяет прогнозировать высокую активность в сегменте до конца года. Объем инвестированных средств по итогам всего 2021-го, считают в компании, может оказаться столь же высоким, как в 2011, 2016 и 2019 годах — около 250–270 млрд руб.

Таблица 4

Крупнейшие инвестиционные сделки первого полугодия 2021 года

Сегмент	Объект	Регион	Покупатель	Цена по оценке Knight Frank, млрд руб.
Площадки под девелопмент	Часть проекта Ligovsky City	Санкт-Петербург	ГК «ПИК»	11
Торговые объекты	ТК «Гименей» и «Якиманка, 2Б»	Москва	Частный инвестор	6,4
Площадки под девелопмент	Участок в Мневниках	Москва	«М-Девелопмент»	6,1
Склады	Логопарк «Север-4»	Москва	PLT	5
Офисы	«Технополис Пулково»	Санкт-Петербург	«Стерх»	4,5
Склады	ЛК Nordway	Санкт-Петербург	Central Properties	4,3

Данные: Knight Frank

Самым востребованным у инвесторов типом коммерческой недвижимости в первом полугодии 2021 снова стали площадки под девелопмент — на них пришлось 50% общего объема инвестиций (против 62% годом ранее). Например, площадка под девелопмент в Мневниках. Этот участок расположен в западной части Москвы вблизи станции МЦК «Хорошево» по адресу: Мневники, вл. 1, и представляет собой территорию первого автокомбината им. Геннадия Краузе. Общая площадь участка — 5,5 га. Учитывая расположение объекта, его высокую транспортную и пешеходную доступность, возможно создание как жилого, так и коммерческого объекта. В Санкт-Петербурге ГК «ПИК» в рамках проекта Ligovsky City планирует возвести по программе редевелопмента промышленных территорий исторического центра Северной столицы 800 тыс. кв. м недвижимости. 60% всех купленных за первые шесть месяцев 2021 года земельных участков были реализованы в Санкт-Петербурге и только 40% — в Москве. В первом полугодии 2020 года распределение долей между Санкт-Петербургом и Москвой составляло 14% и 85% соответственно.

⁴— Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://realty.rbc.ru/news/60d987a69a79477f5081e339>

Девелоперы продолжают приобретать площадки в силу возросшего спроса на жилье в Санкт-Петербурге, и можно ожидать дальнейшего роста инвестиций в этот сегмент, поясняют в компании. Спрос на столичные площадки замедляется из-за вымывания доступных и ликвидных площадок с рынка и усиления конкуренции со стороны крупнейших игроков.

По оценке управляющего партнера Knight Frank Russia Алексея Новикова, новые постпандемийные реалии привели к заметному росту интереса инвесторов к складской и логистической недвижимости, которая до сих пор находится на подъеме, замечают. За шесть месяцев 2021 года доля инвестиций в складские объекты в абсолютном выражении возросла более чем вдвое. С 2015 по 2019 год средняя доля вложений в складские активы составляла 5–7%, тогда как в 2020 году показатель составил 16%, а по итогам первого полугодия 2021 года — 18%.

В середине мая Росреестр сообщил о рекорде сделок с коммерческой недвижимостью в Москве. В январе — апреле 2021 года в Москве зарегистрировано 44,27 тыс. договоров долевого участия (ДДУ) в строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости. Это в 1,5 раза выше показателя четырех месяцев 2020 года. За апрель было оформлено 12,59 тыс. договоров — почти треть от всех ДДУ с начала года. В Росреестре обратили внимание, что наиболее значительный рост показывает первичный рынок нежилой недвижимости, включающий апартаменты, офисы, гаражи и другие типы коммерческих площадей.

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

Согласно данным компании JLL, по итогам 1-го полугодия 2021 года на рынок качественных торговых объектов Москвы вышло два объекта общей арендуемой площадью 43,5 тыс. кв. м. ТРЦ «Гравитация» открылся в 1-м квартале в Чертаново, а Prime Plaza – во 2-м квартале на ул. Каховка. Данный объем является минимальным с 2017 года, когда в первой половине года на рынке не появилось ни одного нового торгового центра. Более того, новое предложение 1-го полугодия 2021 года также является минимальным за последние 17 лет, если не брать в расчет отсутствие ввода в первой половине 2017 года.

«Невысокий показатель ввода новых объектов вызван прежде всего кризисной ситуацией и неопределенностью, царящей на рынке с 2020 года. Девелоперы не спешат запускать новые торговые центры как в связи с действующими и возможными в перспективе ограничениями для ритейла, так и в связи с недостаточной заполняемостью объектов. Конечно, новые проекты часто открываются не полностью занятыми арендаторами и заполняются уже в процессе работы, но именно в настоящий момент высокая неопределенность приводит к переносу сроков ввода», – комментирует Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL.

Во 2-м полугодии 2021 года на рынке может появиться 264 тыс. кв. м качественного предложения. Заявлены различные по типу объекты: от небольших районных до региональных и суперрегиональных проектов. Кроме того, помимо классических торговых центров на московский рынок выйдет Vnukovo Premium Outlet.

«Формат аутлет-центров показал наибольшую устойчивость в кризисный период среди всех сегментов торговой недвижимости. В отличие от большинства классических моллов, в аутлетах в последний год увеличилась как посещаемость, так и продажи. К формату предъявляют активный интерес ритейлеры, собственники торговой недвижимости, а также конечные потребители, что показывает высокую привлекательность данного сегмента», – комментирует Полина Жилкина, руководитель департамента торговой недвижимости компании JLL.

⁵– Использованы данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://shopandmall.ru/analytics/v-1-m-polugodii-2021-goda-v-moskve-zafiksirovan-minimalnyy-vvod-torgovyh-centrov-za-chetyre-goda>



Кроме того, доля свободных площадей в аутлет-центрах снижается – с конца 2020 года показатель уменьшился на 0,1 п.п. и составил 5,6%, при этом средняя вакантность на рынке растет. По итогам 1-го полугодия 2021 года доля свободных площадей в торговых центрах Москвы составила 5,9%, что на 0,5 п.п. превышает уровень конца 2020 года.

Рис. 8



Источник: JLL

Наибольшее увеличение вакантности произошло в Южном административном округе. Сейчас доля свободных площадей здесь составляет 7,5%, что на 1,9 п.п. выше уровня конца 2020 года. В данном округе наблюдается наибольшее количество свободных площадей. Высокий уровень вакантности также зафиксирован в Северо-восточном и Западном округах, там свободно 6,7% и 6,5% соответственно. Тем не менее в некоторых районах наблюдалось снижение вакантности по итогам 1-го полугодия 2021 года. К примеру, в Восточном округе показатель снизился на 2,1 п.п., в основном за счет постепенного заполнения ТРЦ «Щелковский».

«К концу 2021 года при отсутствии дальнейших ограничений для ритейла и сегмента общественного питания, а также высоком темпе вакцинации в столице и ее эффективности доля свободных площадей в качественных торговых центрах Москвы может вырасти до 7%-8% с учетом ввода новых проектов и увеличения вакантности в наименее современных и качественных объектах. Тем не менее, с учетом возможности введения новых

продолжительных ограничений мы допускаем более консервативный сценарий, при котором вакантность может вырасти до 9-10%», – добавляет Владислав Фадеев.

Активность выхода новых международных брендов по итогам 1 полугодия 2021 года остается невысокой. На российском рынке появилось четыре новых международных бренда. К примеру, на Арбате открылся первый в России бутик итальянского бренда Shikkosa, а бренд Эссо открыл отдельный монобрендовый магазин детской обуви Ecco Kids. За это же время российский рынок покинуло три ритейлера: Topshop, Bath&Body Works и Lefties.

О своем намерении развиваться в России заявили несколько международных ритейлеров, к примеру, бренд H&M Group Arket и японский ритейлер Kenkoh. Таким образом во 2-м полугодии 2021 года можно ожидать несколько интересных открытий.

По данным анализа рынка основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость коммерческой недвижимости, являются функциональное назначение объекта недвижимости, его тип, например, общая площадь объекта, конструктивные особенности здания: материалы элементов здания, наличие и источники инженерных коммуникаций, год постройки здания, этажность, удобство планировки, особенности местоположения: уровень развития инфраструктуры; транспортная доступность; проходимость места; привлекательность для потенциального приобретателя, а также условия продажи (без посредников или через агентство), возможность торга.

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 № 1 от 09 августа 2021 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.

При анализе возможного обременения объекта оценки на дату оценки были изучены документы, предоставленные Заказчиком. Согласно документам и данным, предоставленным заказчиком, выявлено наличие обременения (ограничения) объекта оценки в виде аренды и доверительного управления.

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

10.5. Рыночный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котированным 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 достижимость;
 - проходимость места;
 - привлекательность для потенциального приобретателя.
4. Вид цены (сделка или предложение).
5. Условия продажи (без посредников или через агентство).
6. Передаваемые имущественные права (собственность, аренда).
7. Условия продажи и финансирования сделки.
8. Условия рынка (дата действия цены).

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки был произведен анализ рынка коммерческой недвижимости. В данном случае в связи с недостаточным количеством наблюдаемых исходных данных по произведенным сделкам купли-продажи, оценка проводилась на основе данных по предложениям. Для анализа была использована информация, опубликованная в сети Интернет. При расчете стоимости в рамках сравнительного подхода было отобрано 5 исходных данных, характеристики которых в наибольшей степени совпадают с характеристиками объекта оценки. Использование большего количества исходных данных не повлияет на итоговый результат стоимости объекта оценки. Краткая характеристика выбранных исходных данных представлена в следующей таблице.

Краткая характеристика наблюдаемых исходных данных представлена в следующей таблице*.

Таблица 5

Параметры для оценки	Оцениваемый объект	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
1	2	3	4	5	6	7
<i>Характеристики объекта оценки и наблюдаемых исходных данных</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	1968. Ремонт производился	1973. Ремонт производился	1964. Ремонт производился	2018	1985. Ремонт производился
Местоположение	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12	г. Москва, ул. Ереванская, д. 17С1	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 1, к1.	г. Москва, ул. Газопровод, 6А	г. Москва, ул. Чертановская, д. 47.	г. Москва, ул. Коломенская, д. 17
Особенности местоположение	Ст. метро «Домодедовская» - приблизительно 1,2 км. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Царицыно» - приблизительно 1 км. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Домодедовская» - приблизительно 1,2 км. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Красный Строитель» - приблизительно 200 м (2 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Пражская» - приблизительно 970 м (12 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Каширская» - 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	2хэтажное	1оэтажное	1оэтажные	2хэтажное	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	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 – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – блочные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Хорошее	Нормальное (рабочее)	Отличное	Отличное	Хорошее	Отличное
Общая площадь	3886	392,5	1 135	965	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.		61 900 000	240 000 000	198 000 000	300 000 000	832 000 000

<i>Условия сделки</i>						
Вид цены (сделка/ предложение)		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Дата действия цены		Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	с НДС	без НДС	с НДС	с НДС
Источник:		https://www.cian.ru/sale/commercial/236129176/ тел. +79816665102	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159469 тел. +74953749077	https://www.cian.ru/sale/commercial/14563036/ тел. +79816661422	https://domclick.ru/card/sale_retail_545354599 тел. +79054272033	https://www.cian.ru/sale/commercial/251635785/ / тел. +79836667004

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

Краткая характеристика наблюдаемых исходных данных представлена в следующей таблице*.

Таблица 6

Параметры для оценки	Оцениваемый объект	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
1	2	3	4	5	6	7
<i>Характеристики объекта оценки и наблюдаемых исходных данных</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	1975. Ремонт производился	1968. Ремонт производился	1973. Ремонт производился	1964. Ремонт производился	2018	1985. Ремонт производился
Местоположение	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2	г. Москва, ул. Ереванская, д. 17С1	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 1, к1.	г. Москва, ул. Газопровод, 6А	г. Москва, ул. Чертановская, д. 47.	г. Москва, ул. Коломенская, д. 17
Особенности местоположение	Ст. метро «Домодедовская» - приблизительно 1,2 км. (15 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 «Царицыно» - приблизительно 1 км. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Домодедовская» - приблизительно 1,2 км. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Красный Строитель» - приблизительно 200 м (2 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Пражская» - приблизительно 970 м (12 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Каширская» - 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	1этажное	2этажное	1этажное	1этажные	2этажное	2этажное

Наличие коммуникаций	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение
Класс отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт, частично без отделки	Стандартный ремонт
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – блочные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Удовлетворительное	Нормальное (рабочее)	Отличное	Отличное	Хорошее	Отличное
Общая площадь	259,7	392,5	1 135	965	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.		61 900 000	240 000 000	198 000 000	300 000 000	832 000 000

<i>Условия сделки</i>						
Вид цены (сделка/ предложение)		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Дата действия цены		Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	с НДС	без НДС	с НДС	с НДС
Источник:		https://www.cian.ru/sale/commercial/236129176/ тел. +79816665102	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159469 тел. +74953749077	https://www.cian.ru/sale/commercial/14563036/ тел. +79816661422	https://domclick.ru/card/sale_retail_545354599 тел. +79054272033	https://www.cian.ru/sale/commercial/251635785/ / тел. +79836667004

*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, www.realty.dmir.ru, агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, www.miel.ru), и составляет 10% к стоимости всех наблюдаемых исходных данных.

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

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

Таблица 7

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

4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как все объекты предлагаются к продаже в августе 2021 года поправка не применялась.
5. Поправка на конструктивные особенности. Применяется для объектов недвижимости, отличающихся конструктивными элементами. В частности, применение данной поправки сводится к различиям прочности и сроков службы конструктивных элементов. Данный вид поправки не рассчитывался.
6. Поправка на масштаб рассчитывается на 1 кв.м. 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:

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

S_{oo} – площадь объекта оценки;

S_{oa} – площадь объекта аналога;

K_n – коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки

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

Таблица 8

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

6. 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.
7. 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.
8. 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 9

Индексы класса качества для торговых зданий и помещений

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

Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога 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 аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок.

Таблица 10

Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

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

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

9. 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.

10. 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 2017 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2017 г. и 01.01.2018 г. Регион применения: г. Москва (<https://cepes-invest.com/handbookcomev17/adjustment-floor-01012018>). Поправка не применялась.

11. 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 продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговые	0,86	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 13

Расчет здания площадью 3886 кв.м.

Наименование корректировок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость объекта, руб	61 900 000	240 000 000	198 000 000	300 000 000	832 000 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	61 900 000	200 000 000	198 000 000	250 000 000	693 333 333
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	157 707,00	176 211,00	205 181,00	168 919,00	142 985,00
Поправка на уторгование	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	141 936,30	158 589,90	184 662,90	152 027,10	128 686,50
Поправка на местоположение	0,974	1,000	0,958	0,958	0,974
Скорректированная цена	138 245,96	158 589,90	176 907,06	145 641,96	125 340,65
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	138 245,96	158 589,90	176 907,06	145 641,96	125 340,65
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	138 245,96	158 589,90	176 907,06	145 641,96	125 340,65
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	138 245,96	158 589,90	176 907,06	145 641,96	125 340,65
Поправка на удаленность станции метро	1,000	1,000	0,900	1,000	1,241
Скорректированная стоимость	138 245,96	158 589,90	159 216,35	145 641,96	155 547,75
Поправка на техническое состояние	1,100	1,000	0,900	1,000	0,900
Скорректированная стоимость	152 070,55	158 589,90	143 294,72	145 641,96	139 992,97
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	152 070,55	158 589,90	143 294,72	145 641,96	139 992,97
Поправка на класс качества/уровень отделки	1,000	1,000	1,000	1,080	1,000

Скорректированная цена	152 070,55	158 589,90	143 294,72	157 293,32	139 992,97
Поправка на масштаб	0,795	0,884	0,870	0,908	1,022
Скорректированная цена	120 896,09	140 193,47	124 666,40	142 822,33	143 072,82
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	120 896,09	140 193,47	124 666,40	142 822,33	143 072,82
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	120 896,09	140 193,47	124 666,40	142 822,33	143 072,82
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	120 896,09	140 193,47	124 666,40	142 822,33	143 072,82
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	134 330				
Стоимость объекта общей площадью 3886 кв.м.	522 006 380				

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

522 006 380 рублей

(Пятьсот двадцать два миллиона шесть тысяч триста восемьдесят рублей)

Таблица корректировок

Таблица 14

Расчет здания площадью 259,7 кв.м.

Наименование корректировок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость объекта, руб	61 900 000	240 000 000	198 000 000	300 000 000	832 000 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	61 900 000	200 000 000	198 000 000	250 000 000	693 333 333
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	157 707,00	176 211,00	205 181,00	168 919,00	142 985,00
Поправка на уторгование	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	141 936,30	158 589,90	184 662,90	152 027,10	128 686,50
Поправка на местоположение	0,974	1,000	0,958	0,958	0,974
Скорректированная цена	138 245,96	158 589,90	176 907,06	145 641,96	125 340,65
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	138 245,96	158 589,90	176 907,06	145 641,96	125 340,65
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	138 245,96	158 589,90	176 907,06	145 641,96	125 340,65
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	138 245,96	158 589,90	176 907,06	145 641,96	125 340,65
Поправка на удаленность станции метро	1,000	1,000	0,900	1,000	1,241
Скорректированная стоимость	138 245,96	158 589,90	159 216,35	145 641,96	155 547,75
Поправка на техническое состояние	0,900	0,700	0,700	0,800	0,700
Скорректированная стоимость	124 421,36	111 012,93	111 451,45	116 513,57	108 883,42
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	124 421,36	111 012,93	111 451,45	116 513,57	108 883,42
Поправка на класс качества/уровень отделки	1,000	1,000	1,000	1,080	1,000
Скорректированная цена	124 421,36	111 012,93	111 451,45	125 834,65	108 883,42

Поправка на красные линии	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена	109 490,80	97 691,38	98 077,27	110 734,50	95 817,41
Поправка на масштаб	1,042	1,200	1,140	1,200	1,340
Скорректированная цена	114 089,41	117 229,65	111 808,09	132 881,40	128 395,33
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	114 089,41	117 229,65	111 808,09	132 881,40	128 395,33
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	114 089,41	117 229,65	111 808,09	132 881,40	128 395,33
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	114 089,41	117 229,65	111 808,09	132 881,40	128 395,33
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	120 881				
Стоимость объекта общей площадью 259,7 кв.м.	31 392 796				

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

31 392 796 рублей

(Тридцать один миллион триста девяносто две тысячи семьсот девяносто шесть рублей)

10.6. Доходный подход.

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

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

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

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

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации производится по формуле:

$$Ст. = Чод / Кк,$$

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 данного объекта недвижимости принят срок - 1 месяц, тогда коэффициент потери доходов от недозагрузки составит 8% ($1/12 = 0,08$).

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:

$$K \text{ корид.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.}$$

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

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомог.}$$

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

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

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

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 StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

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

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

Коэффициент капитализации – ставка, переводящая будущие потоки доходов в стоимость объекта оценки. 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 дохода* использована доходность государственных облигаций ОФЗ SU46020, по состоянию на дату оценки составляющая 7,23% (источник: <https://rusbonds.ru/bonds/18936/>).

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

Таблица 16

Факторы риска	Проявление факторов риска
Технико-технологический риск	
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.
Бизнес риск	
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.

Юридический риск	
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 17

Факторы риска	Значимость фактора	Шкала оценки	Экспертная оценка	Относительная оценка
Технико-технологический риск		Итого среднее:		0,133
- строительный риск	1	5	1	0,2
- риск износа	1	5	1	0,2
- экологический риск	1	5	0	0
Бизнес риск		Итого среднее:		0,3
- риск низкой ликвидности	1	5	3	0,6
- риск менеджмента	1	5	1	0,2
- секторный риск	1	5	1	0,2
- региональный риск	1	5	1	0,2
Юридический риск		Итого среднее:		0,2
- законодательный риск	1	5	1	0,2
- налоговый риск	1	5	1	0,2
- планировочный риск	1	5	1	0,2
- документально-правовой риск	1	5	1	0,2

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

Таблица 18

Виды риска	Относительная оценка	Премиальная шкала, %	Премия, %
Технико-технологический риск	0,133	7,23	0,96159
Бизнес риск	0,3	7,23	2,169
Юридический риск	0,2	7,23	1,446
Итого премия за риск			4,57659

Таким образом, коэффициент капитализации составляет 0,1181.

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 19

Характеристики	Объект оценки	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
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.	1994. Ремонт производился	1981. Ремонт производился	1958. Ремонт производился	2018
Общая площадь, м ²	3886	141,9	57	160	61	70
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. Луговой проезд, д. 12к1	г. Москва, ул. Генерала Белова, д. 51к1А	г. Москва, 1-й Кожуховский проезд, д. 11А	г. Москва, ул. Борисовские пруды д. 8А
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Домодедовская» - приблизительно 1,2 км. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Домодедовская» - приблизительно 800 м. (7 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Марьино» - приблизительно 1,1 км. (12 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Домодедовская» - приблизительно 1 км. (10 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Автозаводская» - приблизительно 200 м. (2 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Борисово» - приблизительно 500 м. (6 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Кирпичные	Панельные	Панельные	Панельные	Кирпичные	Монолитные
Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты

Отделка	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Евроремонт
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (холл./гор.) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Нормальное (рабочее)	Хорошее	Отличное
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		350 000	129 000	290 000	200 000	210 000
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	без НДС	без НДС	без НДС	без НДС
Коммунальные и эксплуатационные расходы		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года
Источник получения информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/259630925/ +79108403479	https://www.cian.ru/rent/commercial/261406679/ +79057571682	https://www.cian.ru/rent/commercial/255996862/ +79816665981	https://www.cian.ru/rent/commercial/254784191/ +79651180299	https://www.cian.ru/rent/commercial/260744908/ +79045669420

Основные сопоставимые характеристики оцениваемого объекта и исходных данных*

Таблица 20

Характеристики	Объект оценки	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
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.	1987. Ремонт производился.	1994. Ремонт производился	1961. Ремонт производился	1958. Ремонт производился	1972. Ремонт производился
Общая площадь, м ²	259,7	141,9	57	87	61	80
Этажность	1-этажное	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение в подвальном этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания
Местоположение	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2	г. Москва, ул. Воронежская, д. 7	г. Москва, ул. Луговой проезд, д. 12к1	г. Москва, Чонгарский бул., д. 10к1	г. Москва, 1-й Кожуховский проезд, д. 11А	г. Москва, ул. Кантемировская, д. 7к1с2
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Домодедовская» - приблизительно 1,2 км. (15 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 «Домодедовская» - приблизительно 800 м. (7 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Марьино» - приблизительно 1,1 км. (12 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Варшавская» - приблизительно 300 м. (3 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Автозаводская» - приблизительно 200 м. (2 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Кантемировская» - приблизительно 1,1 м. (12 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Кирпичные	Панельные	Панельные	Кирпичные	Кирпичные	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 Магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется
Состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		350 000	129 000	175 000	200 000	250 000
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	без НДС	без НДС	без НДС	без НДС
Коммунальные и эксплуатационные расходы		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года	Август 2021 года
Источник получения информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/259630925/ +79108403479	https://www.cian.ru/rent/commercial/261406679/ +79057571682	https://www.cian.ru/rent/commercial/232685651/ +79153184018	https://www.cian.ru/rent/commercial/254784191/ +79651180299	https://www.cian.ru/rent/commercial/161400586/ +79660532370

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-minekonomrazvitija-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadaastrovoi-prilozhenie-n-12/skidki-na-torg-dlia-drugikh/>), а также по информации агентств недвижимости (использована информация сети интернет: www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, www.miel.ru), и составляет 5% к стоимости всех наблюдаемых исходных данных.

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

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

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

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

4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как все объекты предлагаются к продаже в августе 2021 года поправка не применялась.

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

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

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., Лейфер Л.А.):

Таблица 22

		г. Москва (цены)					
Площадь, кв.м		Аналог					
Объект оценки		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
	<50	1,00	1,41	1,53	1,60	1,68	1,73
	50-125	0,71	1,00	1,09	1,14	1,19	1,23
	125-300	0,65	0,92	1,00	1,05	1,09	1,13
	300-750	0,62	0,88	0,96	1,00	1,05	1,08
	750-1500	0,60	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03
	>1500	0,58	0,81	0,88	0,92	0,97	1,00

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

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

9. Поправка на уровень отделки. Применяется к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся уровнем и классом качества выполненной отделки помещений. Поправка рассчитывается исходя из среднерыночных цен на проведение отделочных работ и класса ремонта. Поправка на класс качества принята по данным Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 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 23

Индексы класса качества дня 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

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 2017 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2017 г. и 01.01.2018 г. Регион применения: г. Москва (<https://cepes-invest.com/handbookcomev17/adjustment-floor-01012018>). Поправка не применялась.

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.

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

Расчет стоимости

Таблица 25

Расчет стоимости для здания площадью 3886 кв.м.

Наименование корректировок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость объекта, руб	350 000	129 000	290 000	200 000	210 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	350 000	129 000	290 000	200 000	210 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	2 467,00	2 263,00	1 813,00	3 279,00	3 000,00
Поправка на уторгование	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена	2 343,65	2 149,85	1 722,35	3 115,05	2 850,00
Поправка на местоположение	1,000	1,009	1,000	0,851	1,046
Скорректированная цена	2 343,65	2 169,20	1 722,35	2 650,91	2 981,10
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 343,65	2 169,20	1 722,35	2 650,91	2 981,10
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 343,65	2 169,20	1 722,35	2 650,91	2 981,10
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 343,65	2 169,20	1 722,35	2 650,91	2 981,10
Поправка на удаленность станции метро	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	0,9500
Скорректированная стоимость	2 343,65	2 169,20	1 722,35	2 385,82	2 832,05

Поправка на техническое состояние	1,000	1,000	1,100	1,000	0,900
Скорректированная стоимость	2 343,65	2 169,20	1 894,59	2 385,82	2 548,84
Поправка на класс качества	1,000	1,000	1,000	1,000	0,800
Скорректированная стоимость	2 343,65	2 169,20	1 894,59	2 385,82	2 039,07
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 343,65	2 169,20	1 894,59	2 385,82	2 039,07
Поправка на масштаб	0,880	0,810	0,880	0,810	0,810
Скорректированная цена	2 062,41	1 757,05	1 667,23	1 932,51	1 651,65
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 062,41	1 757,05	1 667,23	1 932,51	1 651,65
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 062,41	1 757,05	1 667,23	1 932,51	1 651,65
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 062,41	1 757,05	1 667,23	1 932,51	1 651,65
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	1 814				
Стоимость аренды 1 кв.м. в год	21 768				

Расчет стоимости

Таблица 26

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

Наименование корректировок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость объекта, руб	350 000	129 000	175 000	200 000	250 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	350 000	129 000	175 000	200 000	175 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	2 467,00	2 263,00	2 011,00	3 279,00	3 125,00
Поправка на уторгование	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена	2 343,65	2 149,85	1 910,45	3 115,05	2 968,75
Поправка на местоположение	1,000	1,009	0,809	0,851	0,974
Скорректированная цена	2 343,65	2 169,20	1 545,55	2 650,91	2 891,56
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 343,65	2 169,20	1 545,55	2 650,91	2 891,56
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 343,65	2 169,20	1 545,55	2 650,91	2 891,56
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 343,65	2 169,20	1 545,55	2 650,91	2 891,56
Поправка на удаленность станции метро	1,0000	1,0000	0,9000	0,9000	1,0000
Скорректированная стоимость	2 343,65	2 169,20	1 391,00	2 385,82	2 891,56

Поправка на техническое состояние	0,800	0,800	1,000	0,800	0,700
Скорректированная стоимость	1 874,92	1 735,36	1 391,00	1 908,65	2 024,09
Поправка на класс качества	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	1 874,92	1 735,36	1 391,00	1 908,65	2 024,09
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,429	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 874,92	1 735,36	1 987,74	1 908,65	2 024,09
Поправка на красные линии	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная стоимость	1 687,43	1 561,82	1 788,96	1 717,79	1 821,68
Поправка на масштаб	1,000	0,920	0,920	0,920	0,920
Скорректированная цена	1 687,43	1 436,88	1 645,85	1 580,37	1 675,95
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 687,43	1 436,88	1 645,85	1 580,37	1 675,95
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 687,43	1 436,88	1 645,85	1 580,37	1 675,95
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 687,43	1 436,88	1 645,85	1 580,37	1 675,95
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	1 606				
Стоимость аренды 1 кв.м. в год	19 272				

Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. для здания площадью 3886 кв.м. составляет 1 814 рублей в месяц или 21 768 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)	21 768 руб.
Потенциальный валовый доход	84 590 448 руб.
Коэффициент арендопригодной площади	0,90
Потери от недозагрузки	0,83
Действительный валовый доход	63 189 064 руб.
Операционные расходы	-
Резервы	-
Чистый операционный доход	63 189 064 руб.

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

$$63\ 189\ 064 / 0,1181 = 535\ 047\ 113 \text{ рублей.}$$

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

535 047 113 рублей

(Пятьсот тридцать пять миллионов сорок семь тысяч сто тринадцать рублей)

Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. для здания площадью 259,7 кв.м. составляет 1 606 рублей в месяц или 19 272 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)	19 272 руб.
Потенциальный валовый доход	5 004 938 руб.
Коэффициент арендопригодной площади	0,90
Потери от недозагрузки	0,83
Действительный валовый доход	3 738 689 руб.
Операционные расходы	-
Резервы	-
Чистый операционный доход	3 738 689 руб.

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

$$3\ 738\ 689 / 0,1181 = 31\ 656\ 977 \text{ рублей.}$$

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

31 656 977 рублей

(Тридцать один миллион шестьсот пятьдесят шесть тысяч девятьсот семьдесят семь рублей)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

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

522 006 380 рублей

(Пятьсот двадцать два миллиона шесть тысяч триста восемьдесят рублей)

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

31 392 796 рублей

(Тридцать один миллион триста девяносто две тысячи семьсот девяносто шесть рублей)

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

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

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

535 047 113 рублей

(Пятьсот тридцать пять миллионов сорок семь тысяч сто тринадцать рублей)

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

31 656 977 рублей

**(Тридцать один миллион шестьсот пятьдесят шесть тысяч девятьсот семьдесят
семь рублей)**

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

Таблица 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:

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

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:

$$522\,006\,380 \times 0,50 + 535\,047\,113 \times 0,50 = 528\,526\,747 \text{ рублей.}$$

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

$$31\,392\,796 \times 0,50 + 31\,656\,977 \times 0,50 = 31\,524\,887 \text{ рублей.}$$

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

*Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «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» августа 2021 года,
без учета НДС, составляет*

560 051 634 рубля

(Пятьсот шестьдесят миллионов пятьдесят одна тысяча шестьсот тридцать четыре 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):*

528 526 747 рублей

(Пятьсот двадцать восемь миллионов пятьсот двадцать шесть тысяч семьсот сорок семь рублей)

*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):*

31 524 887 рублей

(Тридцать один миллион пятьсот двадцать четыре тысячи восемьсот восемьдесят семь рублей)

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

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

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

Оценщик 1 категории



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/>
<http://www.ereport.ru>.
<https://realty.rbc.ru/news/60d987a69a79477f5081e339>
https://shopandmall.ru/analytics/v_1-m_polugodii_2021_goda_v_moskve_zafiksirovan_minimalnyy_vvod_torgovyh_centrov_za_chetyre_goda
- данные, использованные в расчетной части Отчета. Данные интернет-сайтов
<https://www.cian.ru/sale/commercial/236129176/>
<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159469>
<https://www.cian.ru/sale/commercial/14563036/>
https://domclick.ru/card/sale_retail_545354599
<https://www.cian.ru/sale/commercial/251635785/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/259630925/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/261406679/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/232685651/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/254784191/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/161400586/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/255996862/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/260744908/>

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 руководителей

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. Копия акта осмотра объекта недвижимости
3. Копии Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
4. Копия технического паспорта
5. Копия поэтажного плана
6. Копия экспликации к поэтажному плану
7. Копия договора аренды земельного участка
8. Копия дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка
9. Информация об исходных данных
10. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
11. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации;
12. Выписка из реестра НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки»;
13. Полис страхования гражданской ответственности оценщика.
14. Договор страхования ответственности юридического лица.

Здание площадью 3886 кв.м.



Здание площадью 3886 кв.м.



Здание площадью 3886 кв.м.



Здание площадью 3886 кв.м.



Здание площадью 3886 кв.м.



Нежилое здание площадью 259,7 кв.м.



Нежилое здание площадью 259,7 кв.м.



АКТ ВИЗУАЛЬНОГО ОСМОТРА

Дата и время проведения осмотра 25 августа 2020г ФИО оценщика или сотрудника оценочной организации, который проводил осмотр Ткачукова Е.К.
 Заказчик оценки ООО "ЧК" "Медсантех-Медиа" ЮЧЗМВН, АНРЕЙНОГ
 ФИО сопровождающего лица _____

Наименование и место нахождения объекта оценки нежилое здание по адресу: 886602, г. Москва, ул. Доломитовая, д. 12
 Основание для проведения оценки Кеминское здание по адресу: 886602, г. Москва, ул. Доломитовая, д. 12, стр. 2
 Договор № 14/14-01/05/2020/01, от 25.08.2020г., до 01.01.2021г.

Сведения о проводимых действиях при осмотре: наружный осмотр фотосъемка видеосъемка обмер опрос участников осмотра другие особенности _____

Осмотр земельного участка

Владелец <u>ООО "ЧК" "Медсантех-Медиа" ЮЧЗМВН, АНРЕЙНОГ</u>	Владелец <u>по документам ЮЧЗМВН, АНРЕЙНОГ</u>
Правоустанавливающие документы <u>на приобретение земельного участка</u>	Правоустанавливающие документы <u>выданы ЮЧЗМВН</u>
Категория земель <u>ЗНП</u>	Назначение земель <u>для размещения объектов складского назначения</u>
Кадастровый номер <u>688602/24/05/001002/101</u>	Количество этажей здания: <u>1</u> этаж расположения _____
Общая площадь _____	Наличие подвала <u>Техподполья</u> Мансарды _____ Цокольного этажа _____
Степень застройки <u>высокая</u> <input checked="" type="checkbox"/> средняя <input type="checkbox"/> низкая <input type="checkbox"/> Наличие застройки <input checked="" type="checkbox"/>	Общая площадь <u>886,5 кв. м</u> Площадь застройки _____
Благоустройство: площадки <input type="checkbox"/> освещение <input type="checkbox"/> другие _____	Наличие сетей: эл. снабжение <input checked="" type="checkbox"/> водопровод <input checked="" type="checkbox"/> канализация <input checked="" type="checkbox"/> газоснабжение <input type="checkbox"/> другое _____
Наличие сетей: эл. снабжение <input type="checkbox"/> водопровод <input type="checkbox"/> канализация <input type="checkbox"/> газоснабжение <input type="checkbox"/> другое _____	Юридические права: собственность <input checked="" type="checkbox"/> аренда <input type="checkbox"/> пользование <input type="checkbox"/> др. <u>статья 101</u>
Юридические права: собственность <input type="checkbox"/> аренда <input type="checkbox"/> пользование <input type="checkbox"/> др. _____	Обременения и ограничения в использовании _____

Основные конструкции	Материалы	Состояние	Примечания
Деревянные столбы	Деревянные столбы	Состояние хорошее	Бутылочный
Металлические столбы	Сварный	Коррозия	Ж/б ростверк
Деревянные балки	Деревянные бруски	Из обр. вагонки	Шпалоблочная
Ж/б пан. по мет. каркасу	Ж/б пан. 2х3 сл.	Стеклопакет	Ж/б пан. по ж/б каркасу
Ломатье	Шпалоблочные	Кирпичные	Дерев. Брус
Ж/б плиты	Другие	Кирпич ж/б брус	Металлические
Настил по доск. по д.б.	Металлические	Кирпич ж/б брус	Металл. панель
Деревянные ограды	Линолеум	Кирпич ж/б брус	Другие
Дер. Покрытые ливня	Бетонные	Кирпич ж/б брус	Другие
Дерев. скатная	Сливки пластик	Ж/б и-л по мет (ж/б)	Металловершина
А/л листы	Черная оцинк. сталь	Рубероид	Фасадные
Деревянные рамы	Панель стеклопакета	Металл рамы	Обшивка доской/брус
Деревянные обшивки	Дер. из массива д.б.	Металлические	Центр вод. ин. пар
Штукатурка	Ж/б	Металлические	Стеклопакет
Мест. вод. от г.з. котла или на жидком топливе	Окраска обшивки	Гипсокартон	Мест. вод. от электроагрегата
Стяжка пола	Мест. вод. от дров или уг. котла	Пеноблок	Застрахованные
Чугунные трубы	Оцинкован. трубы	Застрахованные	Металл. трубы
Сетевой газ	Виниловые трубы	Стальные трубы	Кабель с мед. жил.
Скрытая проводка	Высокотемп. газ	Кабель с мед. жил.	Телефон
Радио	Открытая проводка	Телефон	Крыльцо кирп.
Отсутствие бетонная	Теплоизоляция	Отм. на фундаментах	Крыльцо бетон.

Подпись специалиста, проводившего осмотр _____
 Подпись владельца _____
 Другие лица _____

Выдано

Фиднал 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 М.С.

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 лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" (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 77-77-12/013/2007-079 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 лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" (Правила доверительного управления зарегистрированные ФСФР России 22.05.2007 за № 0822-94127573)

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	СЕРИЯ И № СЕРТИФИКАТА ЭП
	Инициалы, фамилия
	Серификат: 67316047046:ММ10010071057967010055 Выданы: Федеральное казначейство, 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

СТАРИКИ СПЕЦИАЛИСТ
РЯХОВСКАЯ / И.С.

МП

ФИО/подпись



Здание		Здание	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
13 января 2021г. № КУВИ-001/2021-798995		77-05/001/002:1116	
Кадастровый номер:			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ИННИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Сертификат: 621105743344; МДП_621105743344-201005
Подпись: Подпись.ру
Действителен с: 04.02.2010 по: 04.05.2021

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ

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

СТАРШАЯ СПЕЦИАЛИСТ
ВЯХОВСКАЯ М.С.

МП

ФИО/подпись



Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
 полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 12.01.2021, поступившего на рассмотрение 12.01.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
Лист №1	Раздел 1	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
13 января 2021г. № КУВИ-001/2021-799194		Здание	
Кадастровый номер:	77-05-0011002:1119	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
Номер кадастрового квартала:	77-05-0011002		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3673/12; Условный номер 2123471 24.02.1992 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 27788		
Адрес (местоположение):	Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д.12, строев. 2		
Площадь, м2:	259.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1975		
Год завершения строительства:	1975		
Кадастровая стоимость, руб:	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 уточненные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Улова Олеся Владимировна		



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

А.С. ШАКОВА 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	Всего листов выписки: 4
13 января 2021г. № КУВИ-001/2021-799194			
Кадастровый номер: 77:05:0011002:119			

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 владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" (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	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.12.2020 19:47:31
	номер государственной регистрации:		77:05:0011002:119-77051/2020-6
	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 "Металполис-Инвест", ИНН: 3445109706
	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	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



СУШАНОВА А.В.
ИНЖЕНЕР 2 КАТ

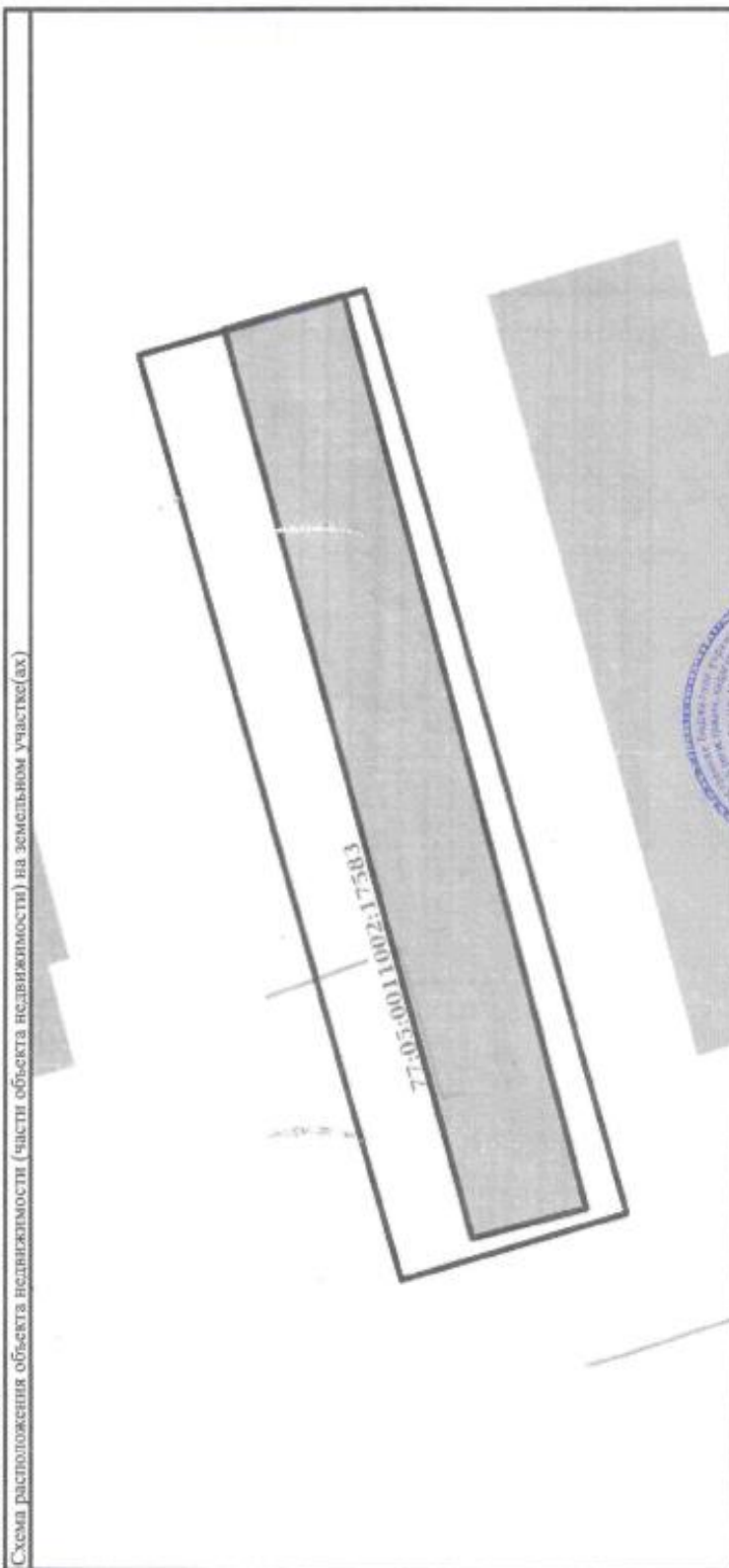
Здание		Здание	
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13 января 2021г. № КУВН-001/2021-799194			
Кадастровый номер: 77:05:0011002:1119			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных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



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ	
		ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФАМИЛИЯ	

КУШМАНОВА Л.Н.
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:
<p>полное наименование должности</p> <p>подпись</p> <p>инициалы, фамилия</p>		
		<p>М.П.</p> <p>Л.У. ШКАНОВА Л.В.</p> <p>ИНЖЕНЕР 2 КАТ</p>

№ 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 ²	Площадь жилья, м ²
1	2	3	4	5
В квартирах				
В коридорной системе				
В общежитиях				
В жилых помещениях				
в т.ч. на мансардных этажах				
в т.ч. в цокольных этажах				
Всего				

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

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

Распределение уборочной площади здания

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

Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования

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

Б. Распределение общей площади нежилых помещений

Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

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

Площадь, не входящая в общую площадь здания

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

II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

	Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м ²	Жилая площадь, м ²	Кол-во, шт.	Общедомовой счетчик, шт.	Кол-во индивидуальных счетчиков, шт.
	1	2	3	4	5	6	7
Жилая здк, м ²	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 ²	Выс. в застр.	Высота, м	Объем, м ³	Площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Основное	1 этаж	$80,21 \cdot 49,55 + 18,63 \cdot 1,36 + 0,99 \cdot 0,57 + 6 + 0,99 \cdot 0,50 \cdot 2 + 11,75 \cdot 1,23 - 10,53 \cdot 0,15 \cdot 2$	3024,4	v	4,3	13005	
-	основное	2 этаж	$62,30 \cdot 49,75$	3099,4		3,3	10228	
а	венткамера		$1,34 \cdot 1,29$	1,7	v	0	0	
б	площадки		$8,12 \cdot 1,23 + 2,25 \cdot 2,50 + 12,46 \cdot 3,00 + 2,35 \cdot 1,25 + 2,93 \cdot 4,21 + 1,25 \cdot 2,41 + 4,97 \cdot 1,18$	77,2	v	0	0	
в	дебаркадер		$11,25 \cdot 3,99 + 9,16 \cdot 0,83$	52,5	v	0	0	
частей: 5	Всего:			3155,8				23233

Площадь застройки: _____ м²

Площадь съемки: _____ м²

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

№ части или литер

Наименование части торговое

Группа капитальности

1 Этажность 2 Сборник 33 Таблица 5

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осады, трещины, гиль и т.п.)	Удельный вес (г)	% в составе общей массы	Удельный вес с учетом износа	% в составе	% износа	Индекс износа (группировка по классам)
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 стальных навесов	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								
Электрощиты	да								
Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка								
9	Прочие работы		сколы, трещины	3		3		35	1.05
				100		101.84			31.3

Индекс 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, гиль и т.п.)	Таблица				
				Удельный вес	Процент износа	Удельный вес с износом	Износ в %	Процент износа к удельному весу
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружные и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
3	Перекрытия надземные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
	Кровля							
5	Полы							
6	Проемы оконные							
	Проемы дверные							
7	Наружная отделка							
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Радиаторы							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электростолбы							
	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.)	Средства измерения					Примечания
				Удельный вес	Плотность	Удельный вес в %	Удельный вес в %	Удельный вес в %	
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								
	Проемы оконные								
	Проемы дверные								
	Наружная отделка								
	Архитектурное оформление								
	Внутренняя отделка								
	Центральное отопление								
	Ленточное отопление								
	Водопровод								
	Канализация								
	Горячая водоснабжение								
	Вентиляция								
	Газоснабжение								
	Мусоропровод								
	Ванны с газовой колонкой								
	Ванны с дровяной колонкой								
	Ванны с горячей водоснабжением								
	Радио								
	Телефон								
	Телевидение								
	Лифты								
	Электросеть								
	Электрооборудование								
	Прочие работы								

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

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

№ части	Литер	Наименование	№ сборника	№ таблицы	Стоимость 1 м ³ (1 м ²) по таблице	Единица измерения	Удельный вес строения	Поправка на высоту помещения	Поправка на ср. площадь квартиры	Поправка на этажность	Поправка на отклонение от группы кап.	Поправка на объем строения	Поправка на отсутствие паркета	Поправка на кровлю	Поправка на отсутствие газа	Поправка на подвал	Поправка на благоустройство	Поправка на сантехустройство	Поправка на фундамент	Поправка на материал стен	Поправка на отделочные работы	Удельный вес с поправкой	Стоимость 1 м ³ (1 м ²) с поправкой, руб.	Объем части, м ³	Площадь части, м ²	Восстановительная стоимость по сборнику, руб.	% износа	Действительная стоимость по сборнику, руб.	Коэфф. пересчета к ценам 1990 г.	Коэфф. индексации	Индексационная стоимость, руб.
1	-	Основное	33	5	25.60	м ³	1.02															1.02	26.11	23253	606613.63	31.0	418563.40				
Коэффициенты:		1.01		1.24		1.57																									
Всего		Восстановительная стоимость строения, руб.		1 192 764.97		Действительная стоимость строения, руб.		823 007.82																							

Работу выполнил инженер

Проверил бригадир

Начальник Первого территориального управления

(Подписи)

Ахмедов А.А.

17.12.2018 г.

Прокопчук Л.Д.

02.03.2021 г.

Куш А.В.

02.03.2021 г.



Проставлено, пронумеровано и
креплено печатью _____ листов

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

1 ЭТАЖ



№ 2.4 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

Разрешение на вселение
 (ИЖС) в помещение
 ГБУ МосгорБТИ
 не предоставляется
 * 12 * 12 * 2018
 Исполнитель: Шевырева И.И.
 Проверил: Резва В.В.

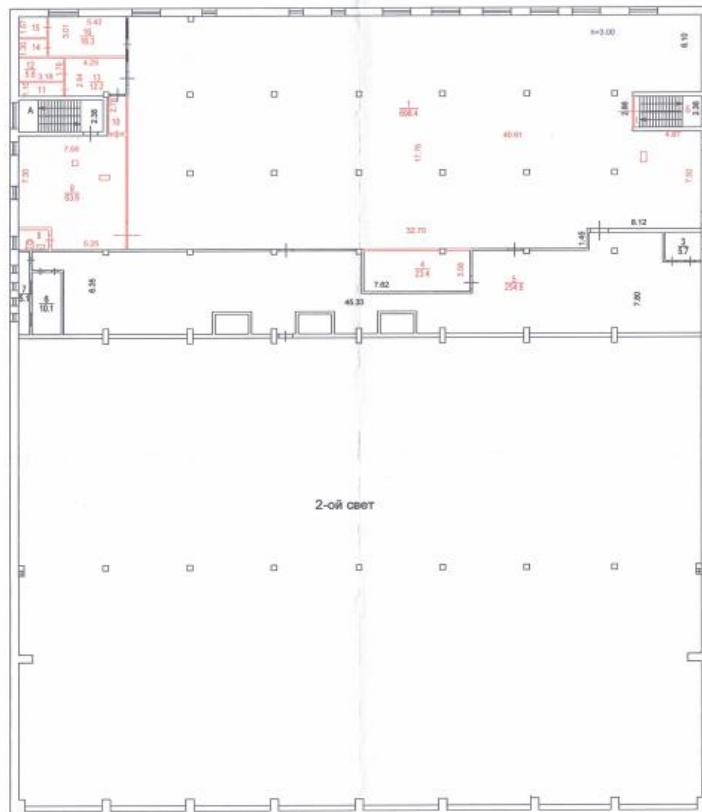
Сведения о собраниях
 Управляющего совета (УС) и
 радиотехнического совета
 Российской Федерации
 ГБУ МосгорБТИ не рассматривает

Помещенный план составлен по состоянию на
 * 17 * декабря 2018 г.
 План составлен: Шевырева И.И.
 Проверил: Резва В.В.
 * 20 * декабря 2018 г.

Масштаб 1:300

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 на адрес: Белгородская ул.
 дом № 1, этаж 12
 корпус строение (здание)
 кадастр № 30/07 Южная АО - Москва

2 ЭТАЖ



Сведения о соблюдении
 требований части 4 статьи 51
 Градостроительного кодекса
 Российской Федерации
 ГБУ «Мосградпроект» не размещает

№14
 Первое территориальное
 управление
 ГБУ «Мосградпроект»

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 27 " декабря 2018 г.
 Планчик Олег Иванович
 Проверил Руденко В.В.
 " 28 " декабря 2018 г.

Масштаб 1:200

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ГОРОДА МОСКВА
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

4 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Почтовый адрес	К поэтажному плану дома № <u>12</u> корп. _____ стр. _____ <u>Домодедовская ул.</u>
	Южного административного округа г.Москвы
Строительный адрес	Наименование объекта _____
	Административный округ <u>Южный</u>
	Наименование микрорайона или городского проезда _____
	Микрорайон № _____ Корпус № _____ Секции № № _____

Заказчик _____

Владелец _____

Здание построено по проекту _____

Экспликация составлена по состоянию на 08.09.2008

Экспликацию составил Каскова Н.А. *Ушкова*
проверил Соколова Г.В. *Соколова*
Галина Валентиновна
руководитель группы
по инвентаризации
строений и сооружений

Зам. начальника ТБТИ _____

Штамп ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Домодедовская ул., 12

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговые (универсам)
 Последнее обследование 8.09.2008
 Распоряжение префекта
 от 14.01.2003 N 01-41-28

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	зал торговый	1361,4	1361,4					395
	2	зал торговый	13,2	13,2					
	3	зал торговый	13,2	13,2					
	4	зал торговый	17,5	17,5					
	5	зал торговый	17,2	17,2					
	6	зал торговый	21,2	21,2					
	7	зал торговый	12,7	12,7					
	8	коридор	10,9		10,9				
	9	цех расфасовки	21,0	21,0					
	10	пом. подсобное	14,8		14,8				
	11	кладовая	8,1		8,1				
	12	кладовая	9,7		9,7				
	13	умывальная	4,1		4,1				
	14	коридор	1,9		1,9				
	15	уборная	1,0		1,0				
	16	уборная	0,8		0,8				
	17	комната охраны	9,0	9,0					
	18	коридор	6,6		6,6				
	19	пом. техобслужив	52,0		52,0				
	20	электрощитовая	20,4		20,4				
	21	пом. подсобное	9,5		9,5				
	22	кладовая	10,6		10,6				
	23	камера холодиль	16,4	16,4					
	24	камера холодиль	16,4	16,4					
	25	камера холодиль	15,9	15,9					
	26	коридор	173,4		173,4				
	27	цех	13,1	13,1					
	28	цех	17,8	17,8					
	29	цех сортировки	43,4	43,4					
	30	кладовая	17,0		17,0				
	31	кладовая	26,4		26,4				
	32	кладовая	26,3		26,3				
	33	кладовая	25,7		25,7				
	34	кладовая	25,7		25,7				
	35	кабинет	22,9	22,9					
	36	коридор	270,2		270,2				
	37	камера хранения	15,3	15,3					
	38	камера хранения	32,3	32,3					
	39	камера холодиль	20,1	20,1					
	40	камера холодиль	21,7	21,7					
	41	камера холодиль	22,6	22,6					
	42	камера холодиль	16,4	16,4					



01 50 08 0091851

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
	43	умывальная	5,6		5,6				складс.
	44	коридор	6,3		6,3				торгов.
	45	уборная	1,2		1,2				торгов.
	46	уборная	0,9		0,9				торгов.
	47	пом.подсобное	10,6		10,6				торгов.
	48	цех	24,7	24,7					торгов.
	49	цех	9,8	9,8					торгов.
	50	цех расфасовки	11,7	11,7					торгов.
	51	кабинет	9,7	9,7					торгов.
	52	цех	19,1	19,1					торгов.
	53	цех расфасовки	12,7	12,7					торгов.
	54	цех	24,6	24,6					торгов.
	55	цех расфасовки	16,4	16,4					торгов.
	56	цех упаковки	25,4	25,4					торгов.
	57	цех расфасовки	15,9	15,9					торгов.
	58	тамбур	13,4		13,4				торгов.
	59	пом. для хранения	15,3	15,3					торгов.
	60	тамбур	13,6		13,6				торгов.
Итого по помещению			2712,7	1946,0	766,7				
---Нежилые помещения всего			2712,7	1946,0	766,7				
в т.ч. Торговые			1856,7	1735,7	121,0				
Складские			849,4	210,3	639,1				
Прочие			6,6		6,6				

Помещение N II Тип: Прочие (теплоузел)

ф.25

Последнее обследование 8.09.2008

Распоряжение префекта

от 14.01.2003 N 01-41-28

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	пункт тепловой	36,6	36,6					395
	2	пом.подсобное	16,4		16,4				
Итого по помещению			53,0	36,6	16,4				
---Нежилые помещения всего			53,0	36,6	16,4				
в т.ч. Прочие			53,0	36,6	16,4				

Тип: Торговые

Последнее обследование 8.09.2008

Вы- со- та

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
1	A	клетка лестнич	14,5			14,5			торгов.	300
	B	клетка лестнич	15,1			15,1			торгов.	

Итого по помещению	29,6			29,6					
---Нежилые помещения всего	29,6			29,6					
в т.ч. Торговые	29,6			29,6					

Итого по этажу 1	2795,3	1982,6	812,7					
---Нежилые помещения всего	2795,3	1982,6	812,7					
в т.ч. Торговые	1886,3	1735,7	150,6					
Складские	849,4	210,3	639,1					
Прочие	59,6	36,6	23,0					

Вы- со- та

Помещение N I Тип: Торговые (универсам)
 Последнее обследование 8.09.2008
 Распоряжение префекта
 от 14.01.2003 N 01-41-28

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	кабинет	14,4	14,4					300
	2	бухгалтерия	13,6	13,6					
	3	венткамера	5,7		5,7				
	4	пом. техобслужив	74,6			74,6			
	5	венткамера	254,6	254,6					
	6	венткамера	10,1	10,1					
	7	венткамера	5,1	5,1					
	8	кладовая	23,0			23,0			
	9	мастерская	18,2			18,2			
	10	кладовая	24,6			24,6			
	11	коридор	14,8			14,8			
	12	гардеробная	10,8			10,8			
	13	уборная	1,4			1,4			
	14	умывальная	1,5			1,5			
	15	умывальная	1,5			1,5			
	16	уборная	1,4			1,4			
	17	душевая	1,2			1,2			
	18	душевая	1,3			1,3			
	19	тамбур	3,4			3,4			
	20	гардеробная	15,0			15,0			
	21	гардеробная	31,2			31,2			
	22	гардеробная	12,6			12,6			
	23	умывальная	4,3			4,3			
	24	душевая	1,5			1,5			
	25	душевая	1,5			1,5			
	26	умывальная	1,5			1,5			
	27	уборная	1,6			1,6			
	28	кабинет	18,2	18,2					
	29	кабинет	21,5	21,5					
	30	кладовая	12,2			12,2			
	31	комната охраны	18,0	18,0					
	32	кабинет	20,8	20,8					
	33	кабинет	12,0	12,0					
	34	коридор	5,3			5,3			
	35	кабинет	11,0	11,0					
	36	коридор	4,9			4,9			
	37	кабинет	10,8	10,8					
	38	кабинет	38,4	38,4					
	39	коридор	52,3			52,3			
	40	пом. подсобное	15,9			15,9			
	41	умывальная	2,4			2,4			
	42	уборная	2,1			2,1			
	43	уборная	2,1			2,1			
	44	умывальная	2,6			2,6			
	45	бельевая	11,9			11,9			
	46	гардеробная	9,1			9,1			
	47	гардеробная	31,4			31,4			
	48	моечная	13,8			13,8			
	49	кухня	30,2			30,2			
	50	зал обеденный	56,0	56,0					
	51	кабинет	21,3	21,3					

Вы-
со-
та

300

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
	52	кабинет	15,5	15,5				торгов.	
	53	коридор	10,4		10,4			торгов.	
	54	коридор	49,9		49,9			торгов.	
	55	АТС	10,8	10,8				торгов.	
Итого по помещению			1061,2	557,8	503,4				
---Нежилые помещения всего			1061,2	557,8	503,4				
в т.ч. Торговые			692,9	282,3	410,6				
Складские			18,2		18,2				
Прочие			350,1	275,5	74,6				

Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 8.09.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	A	клетка лестнич	14,5		14,5			торгов.	300
	B	клетка лестнич	15,0		15,0			торгов.	
Итого по помещению			29,5		29,5				
---Нежилые помещения всего			29,5		29,5				
в т.ч. Торговые			29,5		29,5				
Итого по этажу 2			1090,7	557,8	532,9				
---Нежилые помещения всего			1090,7	557,8	532,9				
в т.ч. Торговые			722,4	282,3	440,1				
Складские			18,2		18,2				
Прочие			350,1	275,5	74,6				
Итого по зданию			3886,0	2540,4	1345,6				
---Нежилые помещения всего			3886,0	2540,4	1345,6				
в т.ч. Торговые			2608,7	2018,0	590,7				
Складские			867,6	210,3	657,3				
Прочие			409,7	312,1	97,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
1.10.2004г. N 5009762.

Экспликация на 5 страницах

8.10.2008 г.

Исполнитель

Каскова Н.А.

2008.4.004419

Всего прошнуровано, пронумеровано и
Скреплено печатью 5 страниц

ТБТИ «Южвост» г. Москва

Начальник О.Н. Ярославцева

4 территориальное отделение
технической инспекции
города Москвы

Кобзева
Евгения Сергеевна
заместитель начальника



удостоверительная надпись Мосрегистрации

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 09-08/058

(Номер договора)

06 11 2003

(Число) (Месяц) (Год)

770511002101

(Кадастровый №)

50109149

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Удостоверение подлинности копии государственной регистрации права на недвижимый объект в Едином государственном реестре недвижимости города Москвы

Регистрационный округ № 01/ 05

Произведена государственная регистрация сделки

с _____ 07 АПР 2004 _____ года

№ регистрации 77-01/ 05-5/2004-502

Регистратор: Рудова О.В.

Подпись: _____ № 119

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 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. Ломакин

_____ О. В. Лоскутов

" " _____ 200__ г.

" " _____ 200__ г.

М.П.

М.П.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 050109149

Закрытое акционерное общество "ФинТоргКонсалт Менеджмент"

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

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

4 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель платежа:

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

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

Назначение платежа: КБК 2010202, ОКАТО 45296377000

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

Примечание:

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

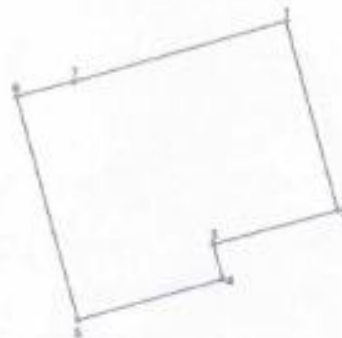
От Арендодателя:
Начальник областного управления
регулирования землепользования
в Южном административном округе
на основании доверенности
от "12" августа 2003 г. № 33-44-1/34(142)


Н. В. Лоскутов
м.п.

От Арендатора:
Генеральный директор


О. В. Лоскутов
м.п.

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



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ Р

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

ПЛОШАДЬ УЧАСТКА : 6386,1 КВ.М.

Начальник ТОРЗ ЮАО
м.п.



Н.В. Ломакин



ТОРЭ ЮАО
Прочитано, сброшено
и скреплено печатью *12*
19 октября 2002
Исполнитель: *В-*



СЕКТОР ОПЕРАТИВНОЙ КАРТЫ
МОСКМЗЕМА
СТРАНА *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
СОГЛАШЕНИЯ
Дата регистрации 08.04.2021
Номер регистрации 77-05-001/2021-04/051/2021-4
Государственная регистрационная служба
Государственный кадастровый № 77:05/001/2021-04/051/2021-4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:

Департамент городского имущества
города Москвы

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

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

ИНН 7705031674, КПП 770301001,
ОГРН 1037739510423
ОКПО 16412348

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

Арендатор:

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

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

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

ИНН 3445109706, КПП 770101001
ОГРН 1103460001512

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

7. Подписи сторон:

От Арендодателя:

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



С.В.Смирнова

От Арендатора:

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



Е.А.Горячева

Исп.Трефилов В.В.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-021058 – 004

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

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

Кадастровый номер 77:05:0011002:101

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

4. Примечание

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

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

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



С.Б.Смирнова

М.П.

Исп.Трефилов В.В.

От Арендатора:

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



Е.А.Горячева

М.П.

www.cian.ru/sale/commercial/236129176/

куплю / продам
любую недвижимость

Оставить заявку риелтору

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

На недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЮАО > Царицыно > метро Царицыно > Ереванская улица

7 авг, 23:53 404 просмотра, 0 за сегодня

Торговая площадь, 392,5 м²
в торгово-офисном комплексе «на ул. Ереванская, 17с1»
Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Ереванская ул., 17С1 На карте

Царицыно 10 мин. пешком

В избранное

4 фото

61 900 000 ₽

157 708 ₽ за м²

Следить за изменением цены

УСН

ИПОТКА

Invest 7

Документы агентства проверены

На рынке с 2009 года

Еще 1275 объектов

+7 981 666-51-02

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Андрей Покровский

Нет отзывов

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Старт продаж. Бизнес-квартал «Прошаро»

РЕКЛАМА

Посмотреть

www.cian.ru/sale/commercial/236129176/

392,5 м² Площадь

1 из 1 Этаж

Свободно Помещение

Продажа арендного бизнеса. Часть ОСЗ, арендатор супермаркет "Дикси" занимает два уровня (1-й этаж+подвал). Густонаселенный спальный район, помещение хорошо просматривается от остановки общественного транспорта. Наземная парковка перед зданием.

- Высота потолков: 3 м
- 2 отдельных входа
- Эл. мощность: 47 кВт
- Зона разгрузки/погрузки
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Открытая планировка

Арендаторы: Дикси. Доходность: от 14.35%. Звоните, чтобы узнать подробности. ID: 158283

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	61 900 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	157 708 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Тип помещения	street-retail
Витринные окна	Есть
Планировка	Открытая
Вход	Отдельный с улицы

61 900 000 ₽

157 708 ₽ за м²

ИПОТКА

Invest 7

Документы агентства проверены

На рынке с 2009 года

Еще 1275 объектов

+7 981 666-51-02

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Андрей Покровский

Нет отзывов

РЕКЛАМА

Старт продаж. Бизнес-квартал «Прошаро»

Доходность до 15%. Стоимость от 14,1 млн руб. Площадь от 100 м2. Класс «А». +7 (495) 153-34-47

ООО «Держав». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и юридического департамента ООО «ИД1». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.a101.ru

РЕКЛАМА

Продажа в БЦ «Омега-2»

Продажа помещений от 20 м². Потолки арендный бизнес. Паркин на 2 000 м². м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб! +7 (495) 154-43-73

ПРОДАЖА ОФИСОВ от 2,8 млн руб

Активация Windows

Акция до 31.08.2021, подробности на сайте оператора

www.dan.ru/sale/commercial/236129176/

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Торговая площадь, 392,5 м²

Парковка Наземная

в торговом-офисном комплексе «на ул. Ереванская, 17С1»
Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Ереванская ул., 17С1
Царицыно 10 мин. пешком

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

61 900 000 Р

157 708 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

ИРДО

Invest 7

✓ Документы агентства проверены

На рынке с 2009 года

Еще 1275 объектов

+7 981 666-51-02

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Андрей Покровский
Нет отзывов

РЕКЛАМА

Старт продаж. Бизнес-навигатор «Промиско»

Доходность до 15%. Стоимость от 14,1 млн руб. Площадь от 100 м2. Класс «А».

+7 (495) 153-34-47

ООО «Держава». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «ДЗП». Не является публичной офертой. Предложение ограничено. Действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.a101.ru

Активация Windows

ПРОДАЖА ОФИСОВ

Административное здание на ул. Ереванская, 17С1

Год постройки	1968	Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,25 га
Общая площадь	4 245,5 м²		

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

24°C В осн. солнечно 19:41 09.08.2021

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159469

Арендный бизнес АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 499 283 98 65 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа помещения с арендатором Магнит

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ПОД ИЗНАК) г. Москва, Дододедовская д. 1к1 Орехово (пешком 12 мин. транспортом 3 мин.) (просмотров: 739)

Цена объекта : 240 000 000 Р

Цена за м2 : 211 453 Р

Площадь : 1 135 м2

Этаж : -1,1

Планировка : Зальная

Отделка : Качественный ремонт

Высота потолков : 3,1 м

Мощность электроэнергии : 60 кВт

Парковка : Перед фасадом

Информация по арендатору

Арендатор : Магнит

Месячная арендная плата : 2 300 000 руб.

Годовой арендный поток : 27 600 000 руб.

Ежегодная индексация : 6%

Окупаемость : 8,7 лет (без учета индексации)

Доходность : 11,5% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2 : 211 453 руб

Общая стоимость : 240 000 000 руб

Активация Windows

Скачать презентацию объекта

Расположение Как доехать

Панорама Объекты рядом

Описание Вопросы

Продажа торгового помещения 1135 м2 с арендатором супермаркет "Магнит" на ул. Дододедовская, д. 1к1 (12 минут пешком от м. Бибирево), 1 линия домов на пересечении с ул. Штильовская.

665 м2 на 1 этаже, подвал 470 м2, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3,1 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 60 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Имеется зона загрузки.

Введите здесь текст для поиска

24°C В осн. солнечно 19:45 10.08.2021

malinaproperty.ru/property/properties/detail/159469

Арендный бизнес АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 499 283 98 65 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Информация по арендатору

Арендатор: **Магнит**

Месячная арендная плата: **2 300 000 руб.**

Годовой арендный поток: **27 600 000 руб.**

Ежегодная индексация: **6%**

Окупаемость: **8.7 лет (без учета индексации)**

Доходность: **11.5% годовых**

Коммерческие условия

Цена за м2: **211 453 руб**

Общая стоимость: **240 000 000 руб**

Комиссия: **Без комиссии**

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**

Информация по объекту:

Продажа торгового помещения 1135 м2 с арендатором супермаркет "Магнит" на ул. Домодедовская, д. 1к1 (12 минут пешком от м. Бибирево). 1 линия домов на пересечении с ул. Шипиловская.

665 м2 на 1 этаже, подвал 470 м2, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3,1 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 60 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Имеется зона загрузки.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: Патриарка.

Арендатор: продуктовая сеть "Магнит", долгосрочный договор, месячная арендная плата 2 300 000 рублей, ежегодная индексация 6%. Окупаемость 8,7 лет.

Стоимость продажи 240 млн. рублей. Без комиссии.

Похожие предложения

ПО ЦЕНЕ ПО МЕТРАЖУ

www.dan.ru/sale/commercial/14563036/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК + Разместить объявление Войти

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЮАО > Чертаново Южное > метро Улица Академика Янгеля > улица Газопровод

30 июл, 18:16 628 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 965 м²

в торговом центре «на ул. Газопровод, 6А»

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, ул. Газопровод, 6А На карте

М. Улица Академика Янгеля - 17 мин. пешком

В избранное

198 000 000 Р

205 182 Р за м²

РРД: СИГМА ИНВЕСТ

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 1990 года

Еще 298 объектов

+7 981 666-14-22

+7 985 207-19-42

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Экономьте

В объявлении указан контактный номер

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

РЕКЛАМА

Офисы класса В от 33 м²

Комфортные офисы от 103 200 Р/м² в новом бизнес-центре. Удобный паркинг, собственная инфраструктура, доступ 24/7. Сдача в 2021.

+7 (499) 125-21-90

Застройщик: АО «Стальинвест-ОПТИМ». Подробности на сайте renga.ru

РЕКЛАМА

Ostankino Business Park

БЦ класса В+ 5 мин. ТТК, выходящая на станцию метро

+7 (499) 112-20-59

965 м² Площадь

1 из 1 Этаж

Свободно Помещение

Отзыв о сайте

www.dan.ru/sale/commercial/14563036/

965 м² Площадь | 1 из 1 Этаж | Свободно Помещение

НЕПОСРЕДСТВЕННО СОБСТВЕННИК ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссий и переплат !!! Продаем торговое помещение 965 м². Готовый Арендный бизнес с СЕТЕВЫМ продуктовым супермаркетом "ПЯТЕРОЧКА". Долгосрочный договор аренды от 03.2017 г на 6 лет. Арендный поток составляет 1 852 200 рублей в месяц, УСН, ежегодная безусловная индексация 5 %.

Объект представляет собой два строения. Первое строение общей площадью 703,4 кв.м занимает "ПЯТЕРОЧКА". Второе строение общей площадью 261,3 кв.м, пока свободно, (ведутся переговоры по арендной ставке 250-300 тыс. рублей в месяц); ОКУПАЕМОСТЬ объекта 9 ЛЕТ сейчас но после сдачи вакантной площади составит 8 ЛЕТ !!!

НО САМЫЙ ГЛАВНЫЙ ПЛЮС в том что вы ПОКУПАЕТЕ ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ВОЗМОЖНОСТЬЮ УВЕЛИЧЕНИЯ ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА В 4-5 РАЗ !!! Имеется ГПЗУ на строительство торгового центра общей площадью 4 918 кв.м., что в свою очередь позволит увеличить в разы доходность объекта и сократить его сроки окупаемости.

Первая линия домов по улице Газопровод, Густонаселенный жилой массив, 2 минуты пешком до станции МЦД Красный Строитель и 15 минут пешком до станции метро Улица Академика Янгеля. Недавно был произведен ремонт. Имеются все коммуникации, санузел. Большие витринные окна, 4 отдельных входа. Электрическая мощность 250 кВт. Земельный участок 0,23 га в собственности. Все документы готовы к сделке. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки		Цена	198 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	205 182 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа		

[Отзыв о сайте](#)

198 000 000 Р
205 182 Р за м²

СИГМА ИНВЕСТ
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Еще 298 объектов

+7 981 666-14-22
+7 985 207-19-42

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

Попытайтесь связаться, что наши это объявление не ЦИАН. И активируйте отклик после звонка

РЕКЛАМА
Офисы класса В от 33 м²
Конторбальные офисы от 103 200 м² в новом бизнес-центре. Удобный планис, собственная инфраструктура, доступ 24/7. Сдача в 2021.
+7 (495) 125-21-90
Застройщик АО «Спальникман-ОПТИМ». Подробности на сайте regeva.ru

РЕКЛАМА
Ostankino
Ostankino Business Park
БЦ класса В+ 5 мин. ТТК, выходящая инвестция, объект-конструктор
+7 (499) 112-20-59

Остankino бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на наш дом.рф

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

www.dan.ru/sale/commercial/14563036/

Фотографии (16) | Описание | На карте | Контактное лицо

Торговая площадь, 965 м²

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 981 666-14-22, +7 985 207-19-42

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

Условия сделки		Цена	198 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	205 182 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа		

[Уточнить условия](#)

Тип помещения: street-retail
Вход: Общий с улицы
Состояние: Типовой ремонт
Парковка: Наземная

в торговом центре «на ул. Газопровод, 6А»
Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, ул. Газопровод, 6А
М. Улица Академика Янгеля 17 мин. пешком

Поклоное рядом | Инфраструктура | Панорама

Торг. площ.

198 000 000 Р
205 182 Р за м²

СИГМА ИНВЕСТ
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Еще 298 объектов

+7 981 666-14-22
+7 985 207-19-42

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

Попытайтесь связаться, что наши это объявление не ЦИАН. И активируйте отклик после звонка

РЕКЛАМА
Офисы класса В от 33 м²
Конторбальные офисы от 103 200 м² в новом бизнес-центре. Удобный планис, собственная инфраструктура, доступ 24/7. Сдача в 2021.
+7 (495) 125-21-90
Застройщик АО «Спальникман-ОПТИМ». Подробности на сайте regeva.ru

РЕКЛАМА
Ostankino
Ostankino Business Park
БЦ класса В+ 5 мин. ТТК, выходящая инвестция, объект-конструктор
+7 (499) 112-20-59

Остankino бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на наш дом.рф

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

www.dan.ru/sale/commercial/251635785/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЮАО > Нагатинский затон > метро Коломенская > Коломенская улица

сегодня, 11:31 123 просмотра, 0 за сегодня

Торговая площадь, 4 849 м²

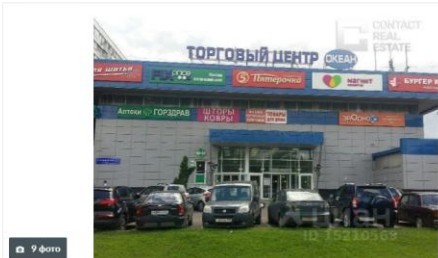
в торговом центре «Океан»

Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Коломенская ул., 17 [На карте](#)

▲ Коломенская - 15 мин. на транспорте ▲ Каширская - 12 мин. на транспорте

▲ Технопарк - 12 мин. на транспорте

В избранное



9 фото

4 849 м² 1 из 2 Свободно
Площадь Этаж Помещение

[Отзыв о сайте](#)

832 000 000 Р

171 582 Р за м²

PRD

Contact Real Estate

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

Еще 260 объектов

+7 983 666-70-04

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

ИСКРА ПАРК

Бизнес-центр «Искра-Парк»

«А»-класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда от собственника.

•+7 (495) 185-24-61

Застройщик: ООО «Искра-Парк»

Plaza Botanica

БЦ Plaza Botanica

Продажа офисов. 1 минута от метро, класс В+, инвестиции от 7,1 млн руб.

•+7 (495) 172-09-59

Застройщик: ГК «Пионер». Проектная декларация на сайте botanica-plaza.ru и на сайте застройщика.

www.dan.ru/sale/commercial/251635785/

4 849 м² 1 из 2 Свободно
Площадь Этаж Помещение

На продажу предлагается помещение свободного назначения площадью 4849 кв.м. (1, 2 этажи + подвал). Первая линия домов. Стихийная парковка. Реконструкция была в мае 2015 года. МАП - 7 772 497 рублей (УСН, отдельно оплачивается коммуналка). [Лот #13051]

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 983 666-70-04

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Условия сделки			
Цена	832 000 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	171 582 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Высота потолков: 3 м

Парковка: Наземная

в торговом центре «Океан»

Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Коломенская ул., 17

832 000 000 Р

171 582 Р за м²

PRD

Contact Real Estate

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

Еще 260 объектов

+7 983 666-70-04

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

ИСКРА ПАРК

Бизнес-центр «Искра-Парк»

«А»-класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда от собственника.

•+7 (495) 185-24-61

Застройщик: ООО «Искра-Парк»

Plaza Botanica

БЦ Plaza Botanica

Продажа офисов. 1 минута от метро, класс В+, инвестиции от 7,1 млн руб.

•+7 (495) 172-09-59

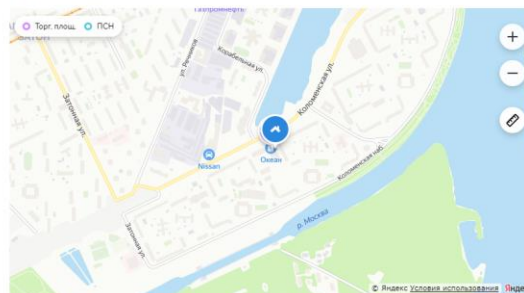
Застройщик: ГК «Пионер». Проектная декларация на сайте botanica-plaza.ru и на сайте застройщика.

www.dan.ru/sale/commercial/251635785/

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 4 849 м²

в торговом центре «Океан»
 Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, Коломенская ул., 17
 Коломенская 15 мин. на транспорте Каширская 12 мин. на транспорте
 Технопарк 12 мин. на транспорте

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



832 000 000 ₽
 171 582 ₽ за м²

PRD
Contact Real Estate
 Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 Еще 260 объектов

+7 983 666-70-04

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

ИСКРА ПАРК РЕКЛАМА
 Бизнес-центр «Искра-Парк» на класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда от собственника. +7 (495) 185-24-61
 Застройщик: ООО «Искра-Парк»

Plaza Botanika РЕКЛАМА
 БЦ Plaza Botanika Продажа офисов. 3 минута от метро, класс В+. инвестиции от 7.1 млн руб. +7 (495) 172-09-59
 Застройщик ТК «Пионер». Проектная декларация на сайте застройщика и на сайте Циан.
 Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Торговый центр Океан			
Год постройки	1985	Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,22 га
Общая площадь	4 851,3 м²		

Отзыв о сайте Местное кондиционирование

Введите здесь текст для поиска

domclick.ru/card/sale_retail_545354599

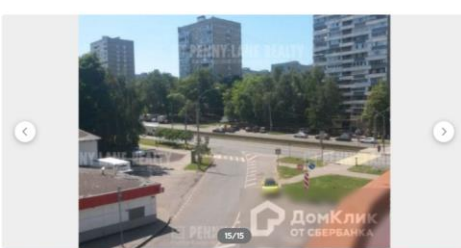
Москва Партнерам Мои объявления Разместить объявление Личный кабинет

Домклик Купить Снять Новостройки Ипотека Услуги Журнал 1 Все для дома САМОЛЕТ

В поиск Сохранить Поделиться

Продаётся торговое помещение, 1480 м² 300 000 000 ₽
 4 авг. 2019 18 202 702 ₽/м²

Москва, Чертановская улица, 47 На карте
 м. Пракская, 970 м (12 мин.) м. Улица Академика Янгеля, 1 км (14 мин.)



1480 м² Площадь 1 из 2 Этаж

Описание
 Номер лота на нашем сайте: 31310. Продажа здания 1480м2 улица Чертановская в районе Чертаново

PENNY LANE REALTY

БЮ Бондаренко Юлия
 Звоните продавцу.
 Номер защиты от СМС
 +7 (905) 427-20-33
 или Позвонить безопасно

Семейная ипотека по ставке 1,8%
 самолет

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

Введите здесь текст для поиска

domclick.ru/card/sale_retail_545354599

1480 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Описание

Номер лота на нашем сайте: 31310. Продажа здания 1480м2 улица Чертановская в районе Чертаново Центрального ЮАО Москвы, метро Пражская - 1,4 км, 15 мин пешком. Густонаселенный жилой микрорайон, в непосредственной близости зона отдыха местных жителей, парк Каскад Кировградских прудов. Здание 1480м2, 2 этажа и цоколь. Свободная заливная планировка. Высота потолка на 1-м и 2-м этаже - 3,6м, в цоколе - 5,5 м, цоколь с сенями на парк, 1-й этаж торговые площади сады в аренду: Папа Джонс, Цветы и кофе, алкогольный магазин Бристоль, 2-й и цоколь с черновой отделкой - свободны. Разрешение на ввод в эксплуатацию от 2018 года. Коммуникации центральные. Электричество - 220кВт. Земельный участок 680 м2 в аренде до 2065года. Собственная стоянка на 10м/мест. Сделайте свое ценовое предложение.

[Пожаловаться](#)

Расположение

История изменения цены

30 января 2020	300 000 000 Р	-25 600 000 Р
1 октября 2019	325 600 000 Р	-44 400 000 Р

PENNY LANE REALTY

БЮ Бондаренко Юлия

Звоните продавцу.
Номер защиты от СМС

+7 (905) 427-20-33

[Позвонить безопасно](#)

Семейная ипотека по ставке 1,8%

самолет

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

www.dan.ru/rent/commercial/261406679/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮВАО > Марьино > метро Борисово > Луговой проезд

вчера, 15:26 32 просмотра, 1 за сегодня

Торговая площадь, 57 м²

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Луговой проезд, 12К1 На карте

Марьино - 4 мин, на транспорте
Братиславская - 20 мин, пешком

129 000 Р/мес.
27 150 Р за м² в год

ID 40404996
Документы агента проверены
Еще 10 объектов

+7 905 757-16-82

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И вставьте ответ после звонка

[Написать сообщение](#)

ЛУЧШИЙ street в 5 мин. м. Марьино

57 м²
Площадь

1 из 17
Этажи

Свободно
Помещение

REKLAMA
Старт продаж. Бизнес-квартал «Промисер»
Доля от 15%. Стоимость от 14,1 млн руб. Площадь от 100 м2. Класс «А».
+7 (495) 153-34-47

ООО «Дерива»: Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.a101.ru

REKLAMA
Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа помещений от 20 м². Тотальный бизнес. Парковка на 2000 мест. Перейдите в раздел "Параметры".
Автозащита. Офис от 2,8 млн руб!
+7 (495) 108-43-73

www.dan.ru/rent/commercial/261406679/

Лучший street в 5 мин. м. Марьино

57 м²
Площадь

1 из 17
Этаж

Свободно
Помещение

Предлагаем отличный street-retail в пяти минутах от м. Марьино!

Исторически сложившееся торговое место
Высокий и стабильный пешеходный трафик
Огромный жилой массив в окружении
Соседние якорные арендаторы Пятёрочка, Сбербанк, Магнит, Бристоль, OZON и пр.
Отличная пешеходная и транспортная доступность
Помещение с ремонтом, все готово к работе
Кабинетная планировка, наличие мокрых точек
Кондиционирование
Рекламные возможности фасада
Собственный вход, возможность работы круглосуточно

Подойдет под любую деятельность, звоните! Предложение от СОБСТВЕННИКА!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	129 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	27 158 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-

129 000 Р/мес.
27 158 Р за м² в год

ID 40404996
✓ Документы агента проверены
Еще 10 объектов

+7 905 757-16-82

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

Попытка совершить звонок, что изменило это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Старт продаж Бизнес-квартал «Прошарено»
Доходность до 15%. Стоимость от 14,1 млн руб. Площадь от 100 м². Класс «А».
+7 (495) 153-34-47

ООО «Диреква». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.a101.ru

РЕКЛАМА
Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м². Автоматизация. Офис от 2,8 млн руб!
+7 (495) 106-43-73

Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.sprft.ru

РЕКЛАМА
Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м². Автоматизация. Офис от 2,8 млн руб!
+7 (495) 106-43-73

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

Введите здесь текст для поиска

www.dan.ru/rent/commercial/261406679/

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Торговая площадь, 57 м²

Соседние якорные арендаторы Пятёрочка, Сбербанк, Магнит, Бристоль, OZON и пр.
Отличная пешеходная и транспортная доступность
Помещение с ремонтом, все готово к работе
Кабинетная планировка, наличие мокрых точек
Кондиционирование
Рекламные возможности фасада
Собственный вход, возможность работы круглосуточно

Подойдет под любую деятельность, звоните! Предложение от СОБСТВЕННИКА!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	129 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	27 158 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

129 000 Р/мес.
27 158 Р за м² в год

ID 40404996
✓ Документы агента проверены
Еще 10 объектов

+7 905 757-16-82

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

Попытка совершить звонок, что изменило это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Старт продаж Бизнес-квартал «Прошарено»
Доходность до 15%. Стоимость от 14,1 млн руб. Площадь от 100 м². Класс «А».
+7 (495) 153-34-47

ООО «Диреква». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.a101.ru

РЕКЛАМА
Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м². Автоматизация. Офис от 2,8 млн руб!
+7 (495) 106-43-73

Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.sprft.ru

РЕКЛАМА
Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м². Автоматизация. Офис от 2,8 млн руб!
+7 (495) 106-43-73

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

Тип помещения
street-retail

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Луговой проезд, 12К1
Борисово 4 мин. на транспорте
Марьино 12 мин. пешком
Братиславская 20 мин. пешком

Введите здесь текст для поиска

www.cian.ru/rent/commercial/259630925/

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

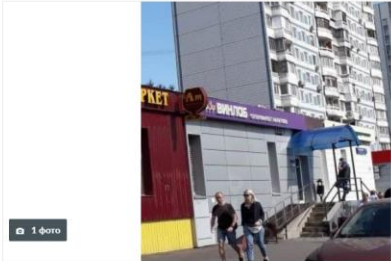
Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮАО > Орехово-Борисово Южное > метро Домодедовская > Воронежская улица

сегодня, 03:21 75 просмотров, 2 за сегодня

Торговая площадь, 141,9 м²

Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Воронежская ул., 7 На карте
 Домодедовская - 7 мин, пешком Красногвардейская - 14 мин, пешком
 Забликово - 14 мин, пешком

В избранное



1 фото

141,9 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Предлагается в долгосрочную аренду торговая площадь с отдельным входом, первая линия, стрит-ритейл, большой пешеходный трафик.

[Отзыв о сайте](#)

350 000 Р/мес.
29 599 Р за м² в год

РЭО:
ID 522547
Еще 4 объекта

+7 910 840-34-79

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

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

[Написать сообщение](#)

Реклама:
 БЦ Plaza Botanica
 Продажа офисов, 1 минута от метро, класс В+ инвестиции от 7,1 млн руб.
 +7 (495) 172-69-59

Застройки ГК «Глобстар». Проектная декларация на сайте botanica-plaza.ru и на ydm.ru

Реклама:
 Продажа в БЦ «Омега-2»
 Продажа помещений от 20 м². Потенциальный арендный бизнес. Паркин на 2 000 м² на Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!
 +7 (495) 806-89-79 Windows

*Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
 Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.sprfm.ru

www.cian.ru/rent/commercial/259630925/

1 фото

141,9 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Предлагается в долгосрочную аренду торговая площадь с отдельным входом, первая линия, стрит-ритейл, большой пешеходный трафик.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	350 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	29 599 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	350 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Тип помещения: street-retail
 Номер налоговой: 24
 Юридический адрес: Не предоставляется
 Высота потолков: 2,64 м
 Вход: Отдельный с улицы

350 000 Р/мес.
29 599 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН, без комиссии

РЭО:
ID 522547
Еще 4 объекта

+7 910 840-34-79

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

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

[Написать сообщение](#)

Реклама:
 БЦ Plaza Botanica
 Продажа офисов, 1 минута от метро, класс В+ инвестиции от 7,1 млн руб.
 +7 (495) 172-69-59

Застройки ГК «Глобстар». Проектная декларация на сайте botanica-plaza.ru и на ydm.ru

Реклама:
 Продажа в БЦ «Омега-2»
 Продажа помещений от 20 м². Потенциальный арендный бизнес. Паркин на 2 000 м² на Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!
 +7 (495) 106-43-73

Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.sprfm.ru

Реклама:
 Активация Windows
 Осталось Business Park by Windows. Перейдите в раздел "Параметры".
 БЦ класса В+ 5 мин. ТТК, выделенная инвестиция, бизнес-центр
 +7 (495) 143-20-60

www.cian.ru/rent/commercial/259630925/

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 141,9 м²

[Уточнить условия](#)

Тип помещения	street-retail
Номер налоговой	24
Юридический адрес	Не предоставляется
Высота потолков	2,64 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	50

Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Воронежская ул., 7
 Домодедовская 7 мин. пешком Красногвардейская 14 мин. пешком Забликово 14 мин. пешком

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

[Написать сообщение](#)

350 000 Р/мес.
 29 599 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 УСН, без комиссии

PRD
 ID 522547
 Еще 4 объекта

+7 910 840-34-79

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

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

[Написать сообщение](#)

Реклама: БЦ Plaza Botanica
 Продажа офисов. 1 минута от метро, класс В+, инвестиции от 7,1 млн руб. +7 (495) 172-69-59

Реклама: Продажа в БЦ «Омега-2»
 Продажа помещений от 20 м². Потолки фирменной Белос. Паркин на 2 000 м². Автозаправочная. Офисы от 2,8 млн руб! +7 (495) 106-43-73

Отзыв о сайте

www.cian.ru/rent/commercial/255996862/

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮАО > Орехово-Борисово Южное > метро Красногвардейская > улица Генерала Белова

вчера, 21:35 232 просмотра, 2 за сегодня

[Проникнуть](#)

Торговая площадь, от 50 до 160 м²

Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Генерала Белова, 51к1А На карте
 Домодедовская - 10 мин. пешком Красногвардейская - 3 мин. на транспорте
 Забликово - 19 мин. пешком

В избранное

6 фото

От 50 до 160 м² 1 из 1 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

от 90 650 до 290 000 Р/мес.
 от 21 750 Р за м² в год

PRD
 Ай Кью Проекты
 Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 23 объекта

+7 981 666-59-81
 +7 965 217-96-33

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

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

[Написать сообщение](#)

Реклама: БЦ Plaza Botanica
 Продажа офисов. 1 минута от метро, класс В+, инвестиции от 7,1 млн руб. +7 (495) 172-69-59

Реклама: Продажа в БЦ «Омега-2»
 Продажа помещений от 20 м². Потолки фирменной Белос. Паркин на 2 000 м². Автозаправочная. Офисы от 2,8 млн руб! +7 (495) 106-43-73

Отзыв о сайте

www.dan.ru/rent/commercial/255996862

От 50 до 160 м² 1 из 1 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Доступные площади

50 м ²	21 756 Р за м ² /год	90 650 Р/мес
160 м ²	21 750 Р за м ² /год	290 000 Р/мес

Сдается торговое помещение в ЮАО г. Москва, ул. Генерала Белова, д. 51, корп. 1А, метро Домодедовская, 8-10 минут пешком.

Общая площадь: 160 м², отдельный вход, несущие колонны, само помещение - ровный прямоугольник, часть нежилого ОСЗ, эл.мощность: 55 кВт.

Цена 290 000 руб./мес. Возможна аренда частями от 50 м².

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 90 650 до 290 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 21 750 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	290 000 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

[Отзыв о сайте](#)

от 90 650 до 290 000 Р/мес.
от 21 750 Р за м² в год

Ай Каю Проекты
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 23 объекта

+7 981 666-59-81
+7 965 217-96-33

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

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

[Написать сообщение](#)

Реклама
БЦ Plaza Botanica
Продажа офисов. 1 минута от метро, класс В+, инвестиции от 7,1 млн руб.
+7 (495) 172-69-59

Застройщик ГК «Гломер». Проектная декларация на сайте botanica-plaza.ru и наstdom.ru

Реклама
Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа помещений от 20 м². Готовый офисный бизнес. Парковка 2000 м². Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!
+7 (495) 306-43-73

Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа помещений от 20 м². Готовый офисный бизнес. Парковка 2000 м². Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!
+7 (495) 306-43-73

Акция до 31.08.2021, подробности на сайте opera2.sprfl.ru

Введите здесь текст для поиска

www.dan.ru/rent/commercial/255996862

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Торговая площадь: от 50 до 160 м²

от 90 650 до 290 000 Р/мес.
от 21 750 Р за м² в год

Ай Каю Проекты
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 23 объекта

+7 981 666-59-81
+7 965 217-96-33

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

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

[Написать сообщение](#)

Реклама
БЦ Plaza Botanica
Продажа офисов. 1 минута от метро, класс В+, инвестиции от 7,1 млн руб.
+7 (495) 172-69-59

Застройщик ГК «Гломер». Проектная декларация на сайте botanica-plaza.ru и наstdom.ru

Реклама
Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа помещений от 20 м². Готовый офисный бизнес. Парковка 2000 м². Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!
+7 (495) 306-43-73

Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа помещений от 20 м². Готовый офисный бизнес. Парковка 2000 м². Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!
+7 (495) 306-43-73

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 90 650 до 290 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 21 750 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	290 000 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Тип помещения: street-retail
Состояние: Типовой ремонт
Мощность, кВт: 55

Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Генерала Белова, 51к1А
▲ Домодедовская 10 мин. пешком ▲ Красногвардейская 3 мин. на транспорте
▲ Забликово 19 мин. пешком

[Пожать рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

[Отзыв о сайте](#)

Введите здесь текст для поиска

www.dan.ru/rent/commercial/254784191/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮАО > Даниловский > метро Автозаводская > 1-й Кожуховский проезд


5 авг, 11:55 155 просмотров, 1 за сегодня

Торговая площадь, 61 м²

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 1-й Кожуховский проезд, 11А На карте

Автозаводская - 2 мин. пешком Технопарк - 5 мин. на транспорте ЗИЛ - 19 мин. пешком

В избранное



Видео 16 фото

61 м² Площадь 1 из 8 Этаж Занято до мая 2021 Помещение

Отзыв о сайте

200 000 Р/мес.
39 345 Р за м² в год

PRD
PlaceCase
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 96 объектов

+7 965 118-02-99

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

РЕКЛАМА
Старт продаж. Бизнес-квартал «Промиско»
Доходность до 15%. Стоимость от 14,1 млн руб. Площадь от 100 м². Класс «А».
+7 (499) 153-34-47

ООО «Дерзкая». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.a101.ru

РЕКЛАМА
Активация Windows
Вс класс В+, 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор
+7 (499) 112-20-59

Останкино Бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на нашдомф

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

www.dan.ru/rent/commercial/254784191/

61 м² Площадь 1 из 8 Этаж Занято до мая 2021 Помещение

ЕДИННЫЙ ЗАЛ // 300 МЕТРОВ ДО МЕТРО

РАСПОЛОЖЕНИЕ ::

ЮАО, район Даниловский, 1-й Кожуховский проезд, 11А, от м.Автозаводская 300 метров. Также в 190 метрах расположена станция МЦК Автозаводская. Помещение просматривается с 1-й линии Автозаводской улицы. В радиусе 300 метров -2140 квартир. Пешеходный трафик на пятачке около входа в помещение -550 человек с 18:00 до 19:00 в будни.

О ПОМЕЩЕНИИ ::

1-й этаж 8-ми этажного жилого дома 1958 года постройки.
Общая площадь помещения 61 м² - единый зал.
Отдельный вход с улицы, 4 витринных окна, вывеска на 3 стороны, 15 кВт, потолки 2.8 м в чистовом виде и 2.95 метра до бетона, санузел, парковка у входа.

АРЕНДНАЯ СТАВКА ::

200 000 в месяц за 61 м²
-3278 м²/мес.
-39 344 м²/год
НДС не облагается (УСН).
Прямой договор аренды с собственником (возможен долгосрочный договор).
Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно.
Обеспечительный платеж в размере 1 месяца аренды.
Без комиссии.

ОКРУЖЕНИЕ ::

Текущий арендатор: салон красоты Beauty Vanda Bar, проработали 5 лет. До них были Продукты из Армении, а до них другой салон красоты. Помещение свободно с 10 мая.
У метро работают: Мегафон, Аптека, Хлебница, Ивановский трикотаж, Цветочный ряд, комиссионный Победа, У Пальца, Красная Икра, SeDelice, Ремит, Зорька Мыла.
В соседнем от помещения домах: Сбербанк, Точка лобби, обувь Moda & Комфорт, ломбард, Инвитро.

200 000 Р/мес.
39 345 Р за м² в год

PRD
PlaceCase
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 96 объектов

+7 965 118-02-99

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

РЕКЛАМА
Старт продаж. Бизнес-квартал «Промиско»
Доходность до 15%. Стоимость от 14,1 млн руб. Площадь от 100 м². Класс «А».
+7 (499) 153-34-47

ООО «Дерзкая». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.a101.ru

РЕКЛАМА
Останкино Бизнес-парк.
Вс класс В+, 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор
+7 (499) 112-20-59

Останкино Бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на нашдомф

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

www.dan.ru/rent/commercial/254784191/

Фотографии (16) Описание На карте Контактное лицо Показание объявлений

Видео внутри отправим по запросу.
(по всем вопросам звоните с 8:00 утра до 00:00 без выходных)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	200 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	39 345 Р за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	200 000 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Тип помещения: street-retail
 Высота потолков: 2,8 м
 Витринные окна: Есть
 Вход: Отдельный с улицы
 Состояние: Типовой ремонт
 Количество мокрых точек: 1
 Мощность, кВт: 15

[Открыть о сайте](#)

Торговая площадь, 61 м²

200 000 Р/мес.
 39 345 Р за м² в год.
[Следить за изменением цены](#)
 УСН, без комиссии

PlaceCase
 Проверено
 Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Еще: 98 объектов

+7 965 118-02-99

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

РЕКЛАМА
 Старт продаж Бизнес-навигатор «Промиско»
 Доходность до 15%. Стоимость от 14,1 млн руб. Площадь от 100 м². Класс «А».
 +7 (495) 153-34-47

ООО «Деркава». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «ДКД». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на [www.a101.ru](#)

РЕКЛАМА
 Останкино Business Park
 БЦ класса В+. 5 мин. ТТК, выделенная инвестиция, офис-конструктор.
 +7 (495) 112-26-59
 Yandex

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
 Останкино бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на [ostankino.ru](#)

www.dan.ru/rent/commercial/260744908/

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮАО > Братеево > метро Борисово > улица Борисовские Пруды

6 авг, 13:34 88 просмотров, 2 за сегодня

Торговая площадь, от 20 до 70 м²
 Москва, ЮАО, р-н Братеево, ул. Борисовские Пруды, 8А На карте
 Борисово - 9 мин. пешком Шипиловская - 25 мин. пешком
 Марьино - 26 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Сохранить](#) [Дополнительно](#)

от 60 000 до 210 000 Р/мес.
 от 36 000 Р за м² в год.
[Следить за изменением цены](#)
 УСН, без комиссии

Игорь Ротшильд
 5,0 ★★★★★ 1 отзыв
 Опыт работы с 2008 года
 Еще: 28 объектов

+7 904 566-94-20

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

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
 БЦ Plaza Botanica
 Продажа офисов. 1 минута от метро, класс В+. Инвестиция от 7,3 млн руб.
 +7 (495) 172-69-59

Застройщик ГК «Гионер». Проектная декларация на сайте [botanica-class.ru](#) и на [yandex.ru](#)
 Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

РЕКЛАМА
 Офисы от 195 000 Р/м²

От 20 до 70 м² 1 из 2 Этаж Свободно Помещение

[Открыть о сайте](#)

www.dan.ru/rent/commercial/260744908/

От 20 до 70 м² 1 из 2 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Доступные площади

20 м ²	36 000 Р за м ² /год	60 000 Р/мес
50 м ²	36 000 Р за м ² /год	150 000 Р/мес
70 м ²	36 000 Р за м ² /год	210 000 Р/мес

Сдается помещение свободного назначения в ТЦ!
Первая линия Борисовских прудов! 5 минут от м. Борисово!
Площади от 20-70м2 под любой вид деятельности!
Показ практически в любое время! Спасибо за внимание, Игорь.

Возможное назначение
Еще: банк, бытовые услуги, аптека, ресторан, магазин

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 60 000 до 210 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 36 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
		Арендные каникулы	Да

[Открыть о сайте](#)

от 60 000 до 210 000 Р/мес.
от 36 000 Р за м² в год

Игорь Ротшильд
5.0 ★★★★★ 1 отзыв
Опыт работы с 2008 года
Еще: 28 объектов

+7 904 566-94-20

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показав армейский номер

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

[Написать сообщение](#)

Реклама:
ЕЦ Plaza Botanica
Продажа офисов, 1 минута от метро, класс В+, инвестиции от 7,1 млн руб.
+7 (495) 172-69-59

Застройщик ТК «Пионер». Проектная декларация на сайте botanica-plaza.ru и на наш дом.рф

Реклама:
DM Tower
Продажа готовых офисов от 98 м² с видом на Москву-реку в DM TOWER! Класс А, панорамные окна, потолки 4 м, пропускная система 24/7
от 195 000 Р/м²
+7 (495) 125-02-91

Застройщик ООО «DM Тауэр». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Активация Windows

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

www.dan.ru/rent/commercial/260744908/

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Условия сделки

Цена	от 60 000 до 210 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 36 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Тип помещения: в торговом комплексе
Витринные окна: Есть
Состояние: Типовой ремонт
Мебель: Нет

Москва, ЮАО, р-н Братеево, ул. Борисовские Пруды, ВА
Борисово 9 мин, пешком Штигиловская 25 мин, пешком Марьино 26 мин, пешком

Торговая площадь от 20 до 70 м²

от 60 000 до 210 000 Р/мес.
от 36 000 Р за м² в год

Игорь Ротшильд
5.0 ★★★★★ 1 отзыв
Опыт работы с 2008 года
Еще: 28 объектов

+7 904 566-94-20

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показав армейский номер

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

[Написать сообщение](#)

Реклама:
ЕЦ Plaza Botanica
Продажа офисов, 1 минута от метро, класс В+, инвестиции от 7,1 млн руб.
+7 (495) 172-69-59

Застройщик ТК «Пионер». Проектная декларация на сайте botanica-plaza.ru и на наш дом.рф

Реклама:
DM Tower
Продажа готовых офисов от 98 м² с видом на Москву-реку в DM TOWER! Класс А, панорамные окна, потолки 4 м, пропускная система 24/7
от 195 000 Р/м²
+7 (495) 125-02-91

Застройщик ООО «DM Тауэр». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Активация Windows

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


ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮАО > Нагорный > метро Варшавская > Чонгарский бульвар
вчера, 14:59 165 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 87 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Чонгарский бул., 10К1 На карте
 М Варшавская - 3 мин. пешком М Каховская - 11 мин. пешком
 М Севастопольская - 13 мин. пешком

В избранное



4 фото

87 м² Площадь -1 из 5 Этаж Свободно Помещение

Отзыв о сайте

175 000 Р/мес. +
24 138 Р за м² в год

ID 50073687
+7 915 318-40-18

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

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

Написать сообщение

РЕКЛАМА
Старт продаж Бизнес-навигатор «Промиско»
Доходность до 15%. Стоимость от 14,1 млн руб. Площадь от 100 м². Класс «А».
+7 (495) 153-34-47

ООО «Держав». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.a101.ru

РЕКЛАМА
Новый бизнес-центр Ретеха
Продажа офисов и ритейла от 103 200 Р/м² в готовом виде. Площади от 33 м². Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021.
+7 (495) 125-21-90

Застройщик АО «Стальмонт»-ОПТИМ. Подробности на сайте retexa.ru

Введите здесь текст для поиска

www.cian.ru/rent/commercial/232685651/

Торговая площадь, 87 м²

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Сдается в аренду помещение, с торца пятиэтажного дома! Дом не входит в программу реновации. Помещение 87 кв.м., два зала 40 и 35 кв.м. + подсобное помещение и санузел, 7 полноценных окон, не в прямых. Все коммуникации. Вход в помещение находится у конечной автобусно-троллейбусной остановки у метро Варшавская, высокий пешеходный трафик. Арендная плата 175 000. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	175 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	24 138 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	175 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия

Тип помещения street-retail
 Юридический адрес Не предоставляется
 Высота потолков 2,5 м
 Вход Отдельный с улицы
 Состояние Типовой ремонт
 Мебель Нет

175 000 Р/мес. +
24 138 Р за м² в год

ID 50073687
+7 915 318-40-18

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

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

Написать сообщение

РЕКЛАМА
Старт продаж Бизнес-навигатор «Промиско»
Доходность до 15%. Стоимость от 14,1 млн руб. Площадь от 100 м². Класс «А».
+7 (495) 153-34-47

ООО «Держав». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.a101.ru

РЕКЛАМА
Новый бизнес-центр Ретеха
Продажа офисов и ритейла от 103 200 Р/м² в готовом виде. Площади от 33 м². Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021.
+7 (495) 125-21-90

Застройщик АО «Стальмонт»-ОПТИМ. Подробности на сайте retexa.ru

Активация Windows
Чтобы активировать Windows перейдите в раздел "Параметры".
ВЦ Риза Botanica
Продажа офисов. 1 минута от метро, класс В+, инвестиция от 7,5 млн руб.

Введите здесь текст для поиска

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮАО > Царицыно > метро Кантемировская > Кантемировская улица

10 авг, 14:58 1 976 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь (В+), 80 м²

Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Кантемировская ул., 7к1с2 На карте
 Кантемировская - 12 мин. пешком Царицыно - 22 мин. пешком

В избранное



3 фото

ЮАО 1 линия+1этаж=2месяца каникул

80 м² Площадь 1 из 3 Этаж Свободно Помещение В+ Класс

Отзыв о сайте

250 000 Р/мес. 37 500 Р за м² в год

РЭО ID 11123407 Нет отзывов Еще 9 объектов

+7 966 053-23-70
+7 965 109-77-37

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

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


Написать сообщение

СКИДКА 50% на подготовку аренды. Бизнес-центр «Симона Пазан» Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды! +7 (495) 135-26-96 Акция до 31.09.2021. Подробнее на proma.zillowcity.ru

ИСКРА ПАРК аренда от 22 тыс. руб. в год. Бизнес-центр «Искра-Парк» «А+» класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда от собственника. +7 (495) 185-24-61

Введите здесь текст для поиска

www.ciyan.ru/rent/commercial/161400586/



ЮАО 1 линия+1этаж=2месяца каникул

80 м² Площадь 1 из 3 Этаж Свободно Помещение В+ Класс

НЕ АГЕНТСТВО. Собственный свет помещение на первом этаже с отдельным входом с этажа, площадью 80 кв. м, за 250 000 рублей, УСН. Все коммуникации имеются, в том числе 30 кВт электричество (возможно увеличение), телефония, кондиционер. Арендные каникулы два месяца. Готово к въезду арендатора. Торговый комплекс расположен в 12 минутах ходьбы от метро Кантемировская. Очень популярное место в районе, с развитой инфраструктурой (остановки транспорта, ЗАГС, МФЦ, Вблизи находится детский центр, магазины Петерочка и Фамилия, Суши ШОП и др. Рассматривается под торговлю продовольственные/не продовольственными товарами, рыбный магазин, пункт выдачи интернет заказов, услуги населению, банк, парикмахерскую, мед. центр и другое (рассмотрим любые варианты)). УВЕЛИЧЕНИЕ ПЛОЩАДИ ВОЗМОЖНО. ПОКАЗЫ ОПЕРАТИВНО. НА 1 - 5 ДНЕЙ НЕ СДАЕТСЯ. С агентами работаем

Возможное назначение

Еще: торговля, шоурум, бытовая техника, мастерская, бытовые услуги, парфюмерия, частная практика, тату салон, пункт выдачи, парикмахерская, салон красоты

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	250 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	37 500 Р за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	0 Р	Арендные каникулы	Да

Отзыв о сайте

250 000 Р/мес. 37 500 Р за м² в год

РЭО ID 11123407 Нет отзывов Еще 9 объектов

+7 966 053-23-70
+7 965 109-77-37

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

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

Написать сообщение

СКИДКА 50% на подготовку аренды. Бизнес-центр «Симона Пазан» Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды! +7 (495) 135-26-96 Акция до 31.09.2021. Подробнее на proma.zillowcity.ru

ИСКРА ПАРК аренда от 22 тыс. руб. в год. Бизнес-центр «Искра-Парк» «А+» класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда от собственника. +7 (495) 185-24-61

Зестройщик ООО «Искра-Парк»

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

Введите здесь текст для поиска

www.dan.ru/rent/commercial/161400586/

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь: 80 м²

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	250 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	37 500 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	0 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Тип помещения	в торговом комплексе
Номер налоговой	24
Высота потолков	3,4 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет
Количество мокрых точек	2
Мощность, кВт	30

Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Кантемировская ул., 7к1с2
 Кантемировская 12 мин. пешком Царицыно 22 мин. пешком

250 000 Р/мес.
 37 500 Р за м² в год

РЯО
 ID 11123407
 Нет отзывов
 Еще 9 объектов

+7 966 053-23-70
+7 965 109-77-37

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

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

[Написать сообщение](#)

СКИДКА 50%
 на первую аренду

Бизнес-центр «Симонс Плаза»
 Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды!
 +7 (495) 135-26-96

Акция до 31.08.2021. Подробнее на promo.kompozit.ru

ИСКРА ПАРК
 аренда от 22 тыс в м. в год

Бизнес-центр «Искра Парк»
 4А класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда от собственника.
 +7 (495) 185-24-61

Застройщик: ООО «Искра-Парк»

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

Отзыв о сайте

Введите здесь текст для поиска

20°C Облачно 9:18 12.08.2021

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022841-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Глазковой Елене Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

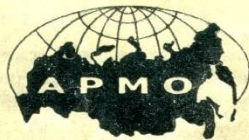
Директор  А.С. Бункин

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

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



014956 - KA1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27 июня 2011 г.

Дата

№ 2725-11

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Глазкова (Кутишкина) Елена Николаевна

Паспорт—46 11 №338279 выдан

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

24.06.2011

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

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

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

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

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.



Москва





НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19, 507-78-54
E-mail: armo@sroarimo.ru

Выписка № 96 -06/11

**из реестра членов Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

29 июня 2011 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" выдана по заявлению

Глазковой Елены Николаевны

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

о том, что Глазкова (Кутишкина) Елена Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

(Не) является членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

и (не) включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

19 сентября 2008 г. за регистрационным № 1438

Исполнительный директор _____

Е. В. Петровская



ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-060333/20

«06» августа 2020 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Глазкова Елена Николаевна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 11 № 338279 выдан ОУФМС России по Московской обл. по Волоколамскому Муниципальному р-ну 24.06.2011 г.
Адрес регистрации: Московская область, г. Волоколамск, ул. Проезд Стронтелей, д. 1, кв. 15.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «11» сентября 2020 г. по «10» сентября 2021 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 300 000,00 (Триста тысяч 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. 1 200,00 (Одна тысяча двести рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «21» августа 2020 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	zaoresurs2007@yandex.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(496)362-39-08	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Глазкова Елена Николаевна

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Бюрокова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 2657933 от 24.04.2020 г.)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-060333/20

«16» марта 2021 года

г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Глазкова Елена Николаевна, именуемая в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-060333/20 от «06» августа 2020 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить раздел «4. Страховая сумма» в следующей редакции:
 - «4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) в период с «11» сентября 2020 года по «28» марта 2021 года устанавливается в размере 300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек).
 - 4.1.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) в период с «29» марта 2021 года по «10» сентября 2021 года 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)».
2. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет 2 000,00 (Две тысячи рублей 00 копеек). Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «02» апреля 2021 г.
При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.
3. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «16» марта 2021 года при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.
6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два - Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Глазкова Елена Николаевна

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая по Доверенности № 77 АГ 2657933 от 24.04.2020 г.)





**ДОГОВОР № 03/21/134/014
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Волоколамск,

«18» января 2021 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 Филимоновой Ольги Владимировны, действующего на основании доверенности № 5362-ДФ от 09.11.2020г 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

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю в соответствии с п. 3.1б) настоящего договора:	30 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причинённого 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

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 2021г. по 23.59 часов «28» января 2022г.

7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 00.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

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

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

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

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 2021 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

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 № 04/20/134/014 от 21 января 2020 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

СТРАХОВАТЕЛЬ

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


Руководитель Агентства в г. Волоколамск
(Фишимова Ольга Владимировна)
М.П. РОСГОССТРАХ


Директор ООО «Ресурс»
(Рогов Алексей Михайлович)
М.П. «РЕСУРС»

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:
Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 125091, г. Москва, 59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.
Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Волоколамске для корреспонденции:
Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)
Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
☎ 8 (800) 200 99 77
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Всего прошито, пронумеровано
страниц

165

Сид Ивлев





Общество с ограниченной ответственностью

«РЕСУРС»

Юридический адрес: 143 600, Московская область,
г. Волоколамск,
Рижское шоссе, д. 20.

тел./факс 8 (49636) 2 – 39 – 68
2 – 25 – 38

Адрес места нахождения: 143600 Московская область,
г. Волоколамск, Рижское шоссе, дом 20

e-mail: zaoresurs2007@yandex.ru

ИСХ. № 134
«25» августа 2021г.

Обществу с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»
127051, г. Москва, вн. тер. г.
муниципальный округ Мещанский,
Цветной б-р, д. 2, помещ. I, ком. 10
ОГРН 1103460001512
ИНН: 3445109706
КПП 770201001

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (далее - ООО «Ресурс») в ответ на письмо (Исх. и-АНТ-2508/21-27(885) сообщает следующее:

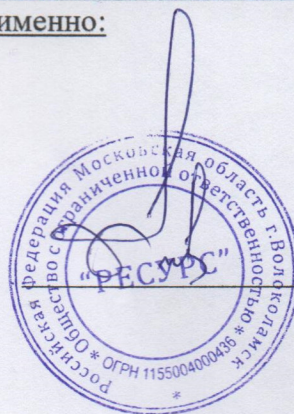
В ходе повторной проверки отчета № 3912/21/Н по обоснованию справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»- нежилого здания площадью 3886 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, 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) (далее-Отчет) установлено, допущение в Отчете следующих технических ошибок, а именно:

странице 6 Реестровый номер в СРОО: 1439;
странице 7 Реестровый номер в СРОО: 1439;
странице 15 Реестровый номер в СРОО: 1439;
странице 16 Реестровый номер в СРОО: 1439.

На основании вышеизложенного, в соответствии со свидетельством о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 27 июня 2011г. № 2725-11, ООО «Ресурс» просит считать верными следующие данные в Отчете, а именно:

на странице 6 Реестровый номер в СРОО: 1438;
на странице 7 Реестровый номер в СРОО: 1438;
на странице 15 Реестровый номер в СРОО: 1438;
на странице 16 Реестровый номер в СРОО: 1438.

С Уважением, генеральный директор



А. М. Рогов