

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
“РЕСУРС”**

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор  
ООО «Ресурс»  
Рогов А.М.  
10 августа 2022 год



3999/22/Н

**ОТЧЕТ № 3999/22/Н**

по обоснованию справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилого здания площадью 3886 кв.м., расположенного по адресу: 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 10 августа 2022 года.

Заказчик.

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

Московская область, 2022 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ	3
ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ	5
ВВЕДЕНИЕ	10
1. Основные факты и выводы	10
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	10
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	10
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	12
1.4. Основания для проведения оценки	12
1.5. Дата составления отчета	12
1.6. Порядковый номер отчета	12
2. Задание на оценку, в соответствии с требованиями федеральных стандартов	13
3. Сведения о заказчике и об исполнителе	15
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	18
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности	20
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	20
6. Этапы процесса оценки	20
7. Описание объекта оценки	21
7.1. Сведения об объекте оценки	21
7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	21
7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости	21
7.2. Визуальный осмотр объекта оценки	27
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	31
8. Анализ рынка	34
8.1.1. Основные показатели развития экономики	34
8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе	36
8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона	37
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	39
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	42
10. Описание процесса оценки объекта оценки	43
10.1. Методология оценки	43
10.2. Вид определяемой стоимости	43
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	44
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	44
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	44
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	44
10.4. Описание процесса оценки	45
10.4.1. Затратный подход	46
10.5. Рыночный подход	46
10.6. Доходный подход	65
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	82
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	82
12. Заявление о качестве	86
13. Квалификация исполнителей	86
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	87
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	87

## 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 № 3999/22/Н по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»

**Основание проведения оценки:** Договор на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича, Дополнительное соглашение № 4 от 25 июля 2022 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

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

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

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

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

(Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 3999/22/Н)

**Собственник объекта:** собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписок из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.07.2022 года и от 07.07.2022г.).

**Вид права:** общая долевая собственность

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

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

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

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

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

**Оценщик, работающий на основании трудового договора**

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru). Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075248/21 выдан 03 августа 2021 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

*Рогов Алексей Михайлович*, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым

адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя [zaoresurs2007@yandex.ru](mailto:zaoresurs2007@yandex.ru).

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru). Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075241/21 выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2021 года по 04 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 21 год.

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru). Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075248/21 выдан 03 августа 2021 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

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

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

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

**Сведения о независимости оценщика**

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

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

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

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

**Цель оценки:** определение справедливой стоимости.

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

**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 10 августа 2022 года по состоянию на 10 августа 2022 года.

**Дата составления и порядковый номер отчета:** В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3999/22/Н. Датой составления Отчета является 10 августа 2022 года.

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

*Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12,  
Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2,  
по состоянию на «10» августа 2022 года,  
без учета НДС, составляет*

*567 762 638 рублей*

*(Пятьсот шестьдесят семь миллионов семьсот шестьдесят две тысячи шестьсот тридцать восемь рублей), в том числе:*

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

*535 855 606 рублей*

*(Пятьсот тридцать пять миллионов восемьсот пятьдесят пять тысяч  
шестьсот шесть 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):*

*31 907 032 рубля*

*(Тридцать один миллион девятьсот семь тысяч тридцать два рубля)*

Оценка проведена доходным и рыночным подходами.

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

Описание объекта оценки, ограничительные условия и допущения, подробный анализ исходной информации, перечень используемых документов и описание процедуры оценки представлены в соответствующих разделах Отчета № 3999/22/Н.

Оценщик 1 категории

  
Глазкова Е.Н.

# ВВЕДЕНИЕ

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

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

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

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

**Собственник объекта:** собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписок из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.07.2022 года и от 07.07.2022г.).

**Вид права:** общая долевая собственность

**Цель оценки:** определение справедливой стоимости.

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

**Дата оценки:** оценка проведена **10 августа 2022 года** по состоянию на **10 августа 2022 года**.

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

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

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

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

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

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

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

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

**528 756 362 рубля**

*(Пятьсот двадцать восемь миллионов семьсот пятьдесят шесть тысяч триста  
шестьдесят два рубля)*

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

**32 266 686 рублей**

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

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

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

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

**542 954 849 рублей**

*(Пятьсот сорок два миллиона девятьсот пятьдесят четыре тысячи восемьсот  
сорок девять рублей)*

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

**31 547 377 рублей**

*(Тридцать один миллион пятьсот сорок семь тысяч триста 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 «АТЛАНТ», расположенного по адресам:*

*Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12,  
Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2,  
по состоянию на «10» августа 2022 года,  
без учета НДС, составляет*

**567 762 638 рублей**

*(Пятьсот шестьдесят семь миллионов семьсот шестьдесят две тысячи шестьсот тридцать восемь рублей), в том числе:*

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

**535 855 606 рублей**

*(Пятьсот тридцать пять миллионов восемьсот пятьдесят пять тысяч  
шестьсот шесть 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):*

**31 907 032 рубля**

*(Тридцать один миллион девятьсот семь тысяч тридцать два рубля)*

**1.4. Основание проведения оценки:** Договор на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича, Дополнительное соглашение № 4 от 25 июля 2022 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

**1.5. Дата составления Отчета:** Датой составления Отчета является **10 августа 2022 года.**

**1.6. Порядковый номер отчета:** В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3999/22/Н.

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

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

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

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

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

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.07.2022 года, Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.07.2022 года).

Вид права: общая долевая собственность.

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

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

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

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

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 10 августа 2022 года по состоянию на 10 августа 2022 года.

Срок проведения оценки: не позднее 10 августа 2022 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 4 от 25.07.2022 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны 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. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» (ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ»).

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

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

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

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

#### **Оценщик, работающий на основании трудового договора**

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

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

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

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

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru), [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru). Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075241/21 выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2021 года по 04 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 21 год.

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

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

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

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

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25,



[www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru) , [armo@sroarmo.ru](mailto:armo@sroarmo.ru). Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075248/21 выдан 03 августа 2021 года, выдан Страхованием публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

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

Результатом оценки является величина справедливой стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Допущения и ограничения к проведению оценки

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

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

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

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

##### Допущения в отношении оцениваемых прав

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

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

##### Допущения в отношении используемых методов расчета

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценка проведена в соответствии с:

- Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297;
- Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298;
- Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299;
- Федеральным стандартом оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
- Требованиями к 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:

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 июля 2022 года;
- выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 июля 2022 года;
- технического паспорта здания (строения), составленного по состоянию на 17.12.2018г.;
- поэтажного плана, составленного по состоянию на 17.12.2018г.;
- технического паспорта здания (строения), составленного по состоянию на 17.12.2018г.;
- договора аренды земельного участка № М-05-021058 от 06.11.2003 года;
- дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 06.11.2003 года № М-05-021058;
- договора аренды земельного участка для целей эксплуатации объектов капитального строительства № М-05-034946 от 29.09.2010г.
- дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 29.09.2010г. № М-05-034946 от 26.11.2018г.

**7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице:**

Таблица 1

<b>Общая информация</b>	
<b>Наименование объекта оценки</b>	Нежилое здание
<b>Собственник. Реквизиты собственника</b>	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.07.2022 года)
<b>Вид права</b>	Общая долевая собственность
<b>Кадастровый номер объекта</b>	77:05:0011002:1116
<b>Кадастровая стоимость объекта оценки</b>	354 711 320,94 руб.

<b>Функциональное назначение</b>	Нежилое
<b>Разрешенное использование</b>	Нежилое здание
<b>Текущее использование</b>	Торговое
<b>Ограничения использования</b>	аренда, доверительное управление.
<b>Данные о перепланировках</b>	По данным технического паспорта БТИ перепланировка производилась
<b>Описание местоположения объекта оценки</b>	
<b>Адрес объекта:</b>	Российская Федерация, г. Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12
<b>Административный округ</b>	Южный административный округ
<b>Территориально-экономическая зона</b>	Район Орехово-Борисово Северное
<b>Расположение относительно основных магистралей</b>	Ул. Домодедовская в непосредственной близости, ул. Шипиловская – приблизительно 450 м. Каширское шоссе – приблизительно 1 км. МКАД – приблизительно 3,5 км
<b>Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта</b>	Станция метро «Орехово» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка «Универсам» приблизительно в 50 м
<b>Транспортная доступность</b>	Отличная
<b>Удобство подъездных путей</b>	Удобный асфальтированный подъезд
<b>Проходимость места</b>	Высокая
<b>Особенности экологии района</b>	Удовлетворительная экологическая обстановка
<b>Уровень развития инфраструктуры</b>	Высокий
<b>Состояние прилегающей территории</b>	Хорошее
<b>Ближайшее окружение</b>	Жилая застройка, объекты коммерческого назначения
<b>Степень окружающей застройки</b>	Высокая плотность
<b>Описание характеристик земельного участка</b>	
<b>Площадь земельного участка, м<sup>2</sup></b>	6386
<b>Вид прав на землю</b>	Аренда до 14 августа 2052 года
<b>Категория земель</b>	Земли поселений (населённых пунктов)
<b>Разрешенное использование</b>	Для иных видов жилой застройки: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения аптек, магазинов оптики, магазинов медицинских товаров и оборудования (1.2.5)
<b>Наличие и состав коммуникаций</b>	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
<b>Кадастровый номер</b>	77:05:0011002:101
<b>Кадастровая стоимость</b>	По данным публичной кадастровой карты: 228 437 373,74 руб.
<b>Обустройство участка</b>	Замощение
<b>Наличие ограждения</b>	Отсутствует

<b>Физические характеристики объекта оценки</b> (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
<b>Общая площадь, м<sup>2</sup></b>	3886
<b>В том числе основная (полезная) площадь, м<sup>2</sup></b>	3210,7
<b>Площадь застройки, м<sup>2</sup></b>	3 155,8 кв.м.
<b>Строительный объём, м<sup>3</sup></b>	23 233 куб.м.
<b>Высота помещений, м.</b>	3,95 м
<b>Этажность строения</b>	2 этажное
<b>Этаж расположения помещений</b>	1, 2
<b>Тип здания</b>	Капитальное нежилое здание
<b>Прочие параметры</b>	Наличие погрузо-разгрузочной зоны
<b>Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)</b>	Стандартный ремонт
<b>Необходимость / отсутствие необходимости в ремонтных работах</b>	Для использования объекта по функциональному назначению отсутствует необходимость в проведении ремонта
<b>Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)</b>	Современное отечественное
<b>Состояние инженерного оборудования (новое, не требует ремонта, требует ремонта, не требует замены, требует замены)</b>	Не требует ремонта
<b>Данные о наличии/отсутствии соответствующего оборудования к системе электроснабжения, водоснабжения, канализации</b>	Оборудование системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации в наличии.
<b>Инженерные коммуникации (наличие, источники)</b> Электричество Канализация Отопление Вода (хол) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Телефон Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей Имеется Имеется Имеется Имеется Имеется Имеется
<b>Группа капитальности</b>	В техническом паспорте не указана
<b>Наличие мансарды, технического подполья, подвала</b>	-
<b>Год постройки здания</b>	1974

<b>Данные о реконструкции/проведении последнего ремонта</b>	Ремонт производился
<b>Состав площадей</b>	Основная, вспомогательная
<b>Памятник архитектуры</b>	Нет
<b>Описание конструкций объекта недвижимости</b> (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
<b>Строительные конструкции</b>	фундамент – бетонный; стены – кирпичные; перегородки – кирпичные; перекрытия – железобетонные плиты; полы – плитка керамическая; проемы – ПВХ отделочные работы – штукатурка, окраска, плитка
<b>Инженерное обеспечение. Санитарно-технические устройства</b>	холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, отопление – от централизованных сетей.
<b>Физическое состояние объекта</b>	Хорошее
<b>Данные о внешнем виде фасада дома</b>	Хорошее
<b>Данные о физическом износе</b>	Согласно ВСН 53-86 (р) «Правил оценки физического износа», таблица 5 «Усредненные сроки службы конструктивных элементов» совокупный износ здания составляет 0%.
<b>Наличие удобного подъезда</b>	Имеется
<b>Обеспечение безопасности</b>	Видеонаблюдение, сигнализация

Таблица 2

<b>Общая информация</b>	
<b>Наименование объекта оценки</b>	Нежилое здание
<b>Собственник. Реквизиты собственника.</b>	собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.07.2022 года)
<b>Вид права</b>	Общая долевая собственность
<b>Кадастровый номер объекта</b>	77:05:0011002:1119
<b>Кадастровая стоимость объекта оценки</b>	27 564 456,72 руб.
<b>Функциональное назначение</b>	Нежилое
<b>Разрешенное использование</b>	Нежилое здание



Текущее использование	Торговое
Ограничения использования	доверительное управление
Данные о перепланировках	По данным технического паспорта БТИ перепланировка производилась
<b>Описание местоположения объекта оценки</b>	
Адрес объекта:	Российская Федерация, г. Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2
Административный округ	Южный административный округ
Территориально-экономическая зона	Район Орехово-Борисово Северное
Расположение относительно основных магистралей	Ул. Домодедовская в непосредственной близости, ул. Шипиловская – приблизительно 450 м. Каширское шоссе – приблизительно 1 км. МКАД – приблизительно 3,5 км
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Станция метро «Орехово» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка «Универсам» приблизительно в 120 м
Транспортная доступность	Отличная
Удобство подъездных путей	Асфальтированный подъезд
Проходимость места	Высокая
Особенности экологии района	Удовлетворительная экологическая обстановка
Уровень развития инфраструктуры	Высокий
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Ближайшее окружение	Жилая застройка, объекты коммерческого назначения
Степень окружающей застройки	Высокая плотность
<b>Описание характеристик земельного участка</b>	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	609
Вид прав на землю	Аренда до 15 апреля 2022 года
Категория земель	Земли поселений (населённых пунктов)
Разрешенное использование	Для размещения объектов торговли: эксплуатация существующего здания магазина
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровый номер	77:05:0011002:107
Кадастровая стоимость	По данным публичной кадастровой карты: 22 168 848,45 руб.
Обустройство участка	Замоещение
Наличие ограждения	Отсутствует
<b>Физические характеристики объекта оценки</b> (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	259,7
В том числе основная (полезная) площадь, м <sup>2</sup>	125,4
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	329,2 кв.м.
Строительный объём, м <sup>3</sup>	979 куб.м.

<b>Высота помещений, м.</b>	2,80 м
<b>Этажность строения</b>	1 этажное
<b>Этаж расположения помещений</b>	1
<b>Тип здания</b>	Капитальное нежилое здание
<b>Прочие параметры</b>	Два отдельных входа
<b>Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)</b>	Стандартный ремонт
<b>Необходимость / отсутствие необходимости в ремонтных работах</b>	Для использования объекта по функциональному назначению необходимо производство ремонтных работ в части помещений
<b>Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)</b>	Устаревшее отечественное
<b>Состояние инженерного оборудования (новое, не требует ремонта, требует ремонта, не требует замены, требует замены)</b>	Не требует ремонта
<b>Данные о наличии/отсутствии соответствующего оборудования к системе электроснабжения, водоснабжения, канализации</b>	Оборудование системы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации в наличии.
<b>Инженерные коммуникации (наличие, источники)</b> Электричество Канализация Отопление Вода (хол) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Телефон/Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей От магистральных сетей Имеется Имеется - - Имеется
<b>Группа капитальности</b>	В техническом паспорте не указана
<b>Наличие мансарды, технического подполья, подвала</b>	-
<b>Год постройки здания</b>	1975
<b>Данные о реконструкции/проведении последнего ремонта</b>	Ремонт производился
<b>Состав площадей</b>	Основная, вспомогательная
<b>Памятник архитектуры</b>	Нет

<b>Описание конструкций объекта недвижимости</b> (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
<b>Строительные конструкции</b>	фундамент – бетонный; стены – кирпичные; перегородки – кирпичные; перекрытия – железобетонные плиты; полы – плитка керамическая; проемы – ПВХ отделочные работы – штукатурка, окраска, плитка
<b>Инженерное обеспечение. Санитарно-технические устройства</b>	холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, отопление – от централизованных сетей.
<b>Физическое состояние объекта</b>	Удовлетворительное
<b>Данные о внешнем виде фасада дома</b>	Удовлетворительное
<b>Данные о физическом износе</b>	Согласно техническому паспорту БТИ, составленному по состоянию на 17.12.2018г. совокупный износ здания составляет 30%.
<b>Наличие удобного подъезда</b>	Имеется. Здание расположено на второй линии, за нежилым зданием торгового назначения
<b>Обеспечение безопасности</b>	Сигнализация

## **7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.**

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

В результате осмотра выявлено следующее:

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

## Описание технического состояния основных элементов здания

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

### Шкала оценки физического состояния здания

Таблица 3

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

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

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

Таблица 4

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

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

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

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

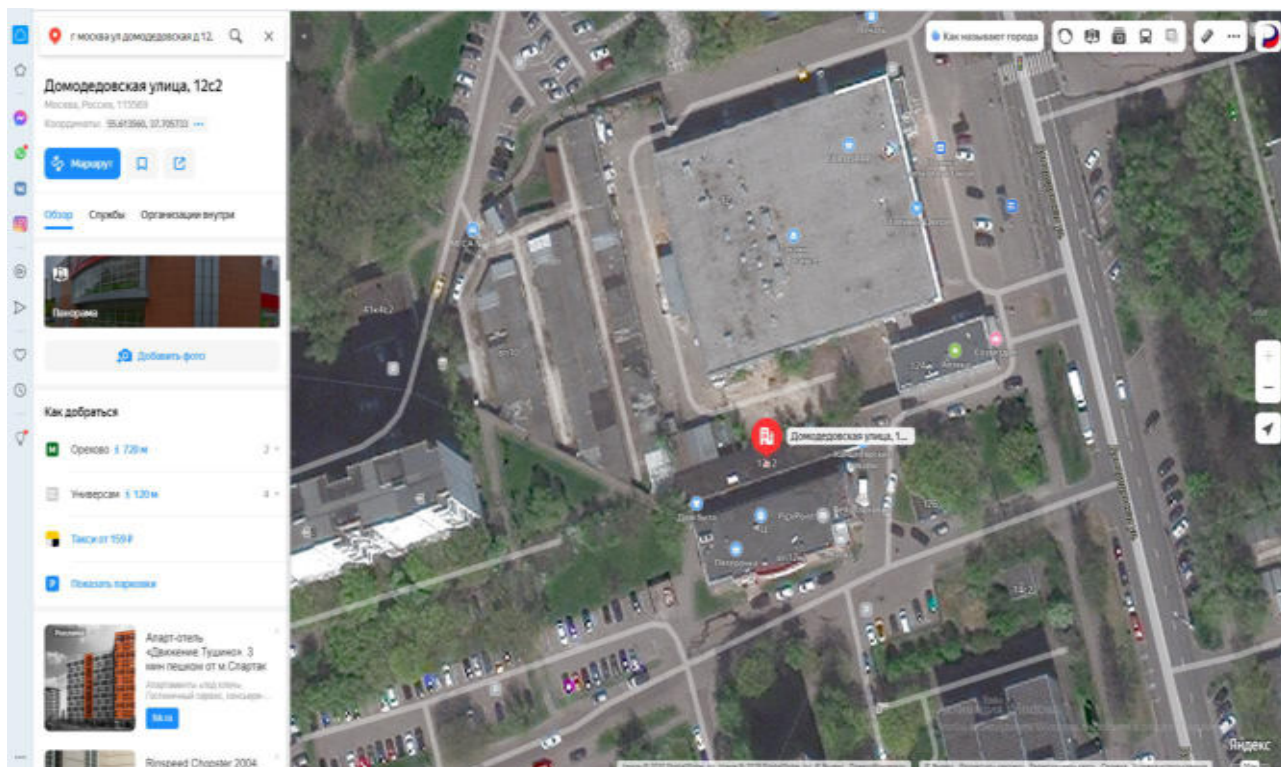
Транспортную достижимость можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд от ул. Домодедовская, ближайшая станция метро «Орехово» (приблизительно 800 м), автобусная остановка «Универсам» расположена в шаговой доступности, ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого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

Схема расположения

Рис.1



Рис. 2



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

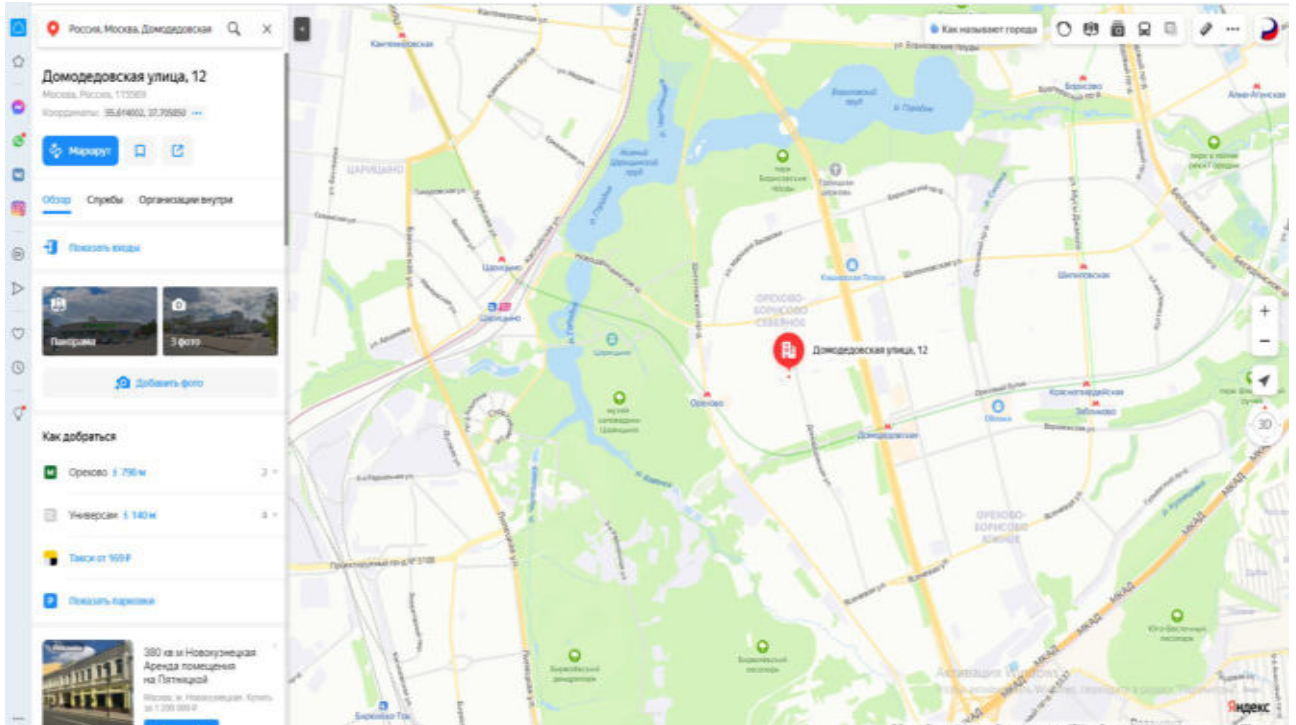
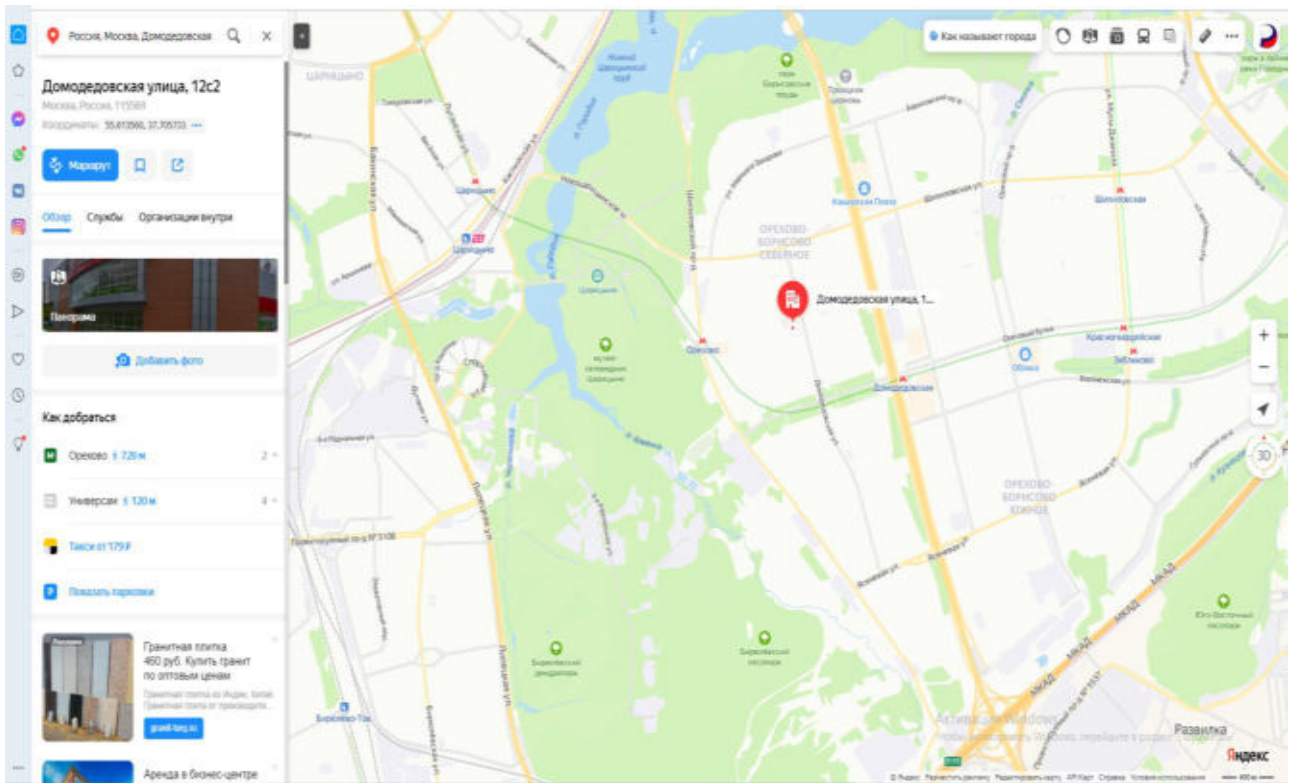


Рис. 4





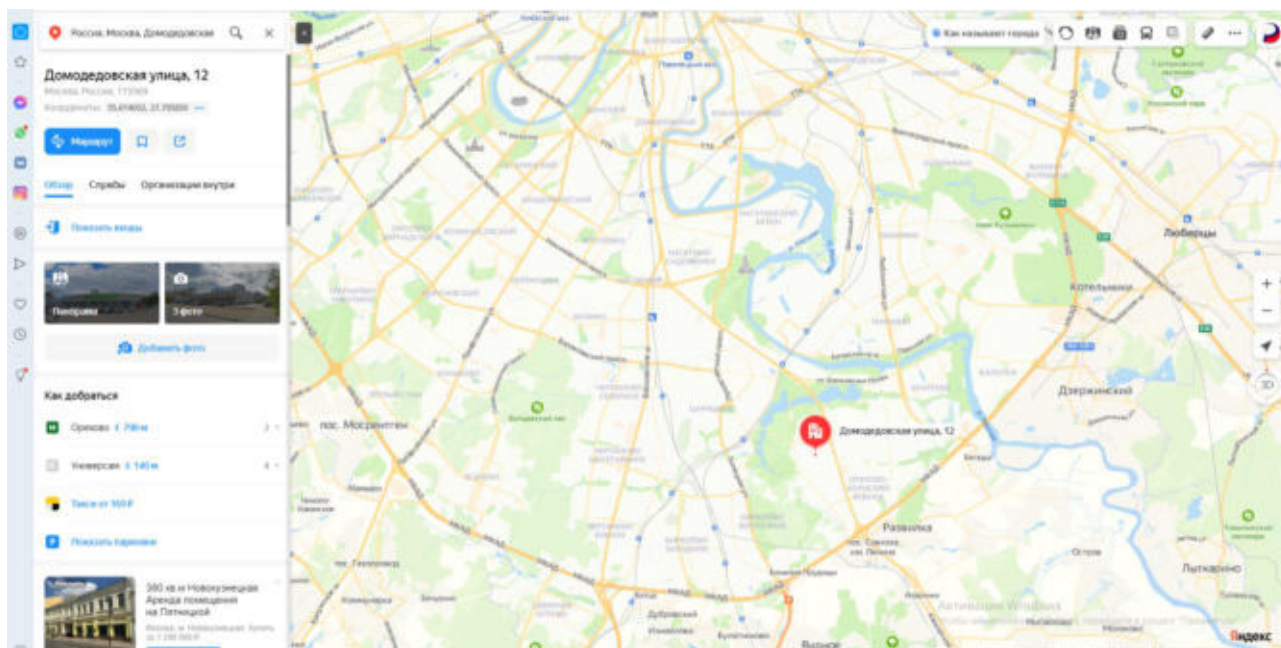
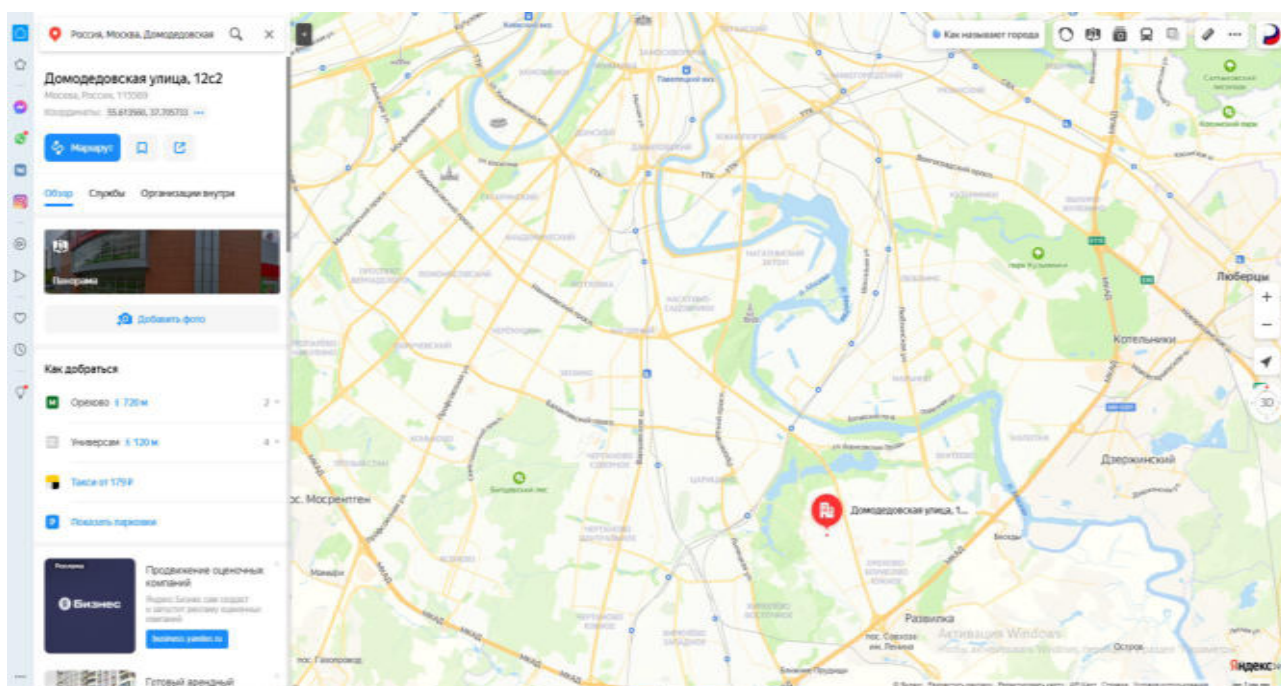


Рис. 6



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

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

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

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

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

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

## **8. АНАЛИЗ РЫНКА**

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

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

Экономика России перешла от восстановления к сжатию.

В апреле 2022 года ВВП РФ, еще увеличивавшийся в марте, начал снижаться, а большинство основных секторов экономики продемонстрировали заметное ухудшение динамики, при этом падение частного спроса заметно ускорилось. В мае в промышленности зафиксировано резкое снижение запасов сырья и материалов — на фоне кризиса поставок это может ухудшить и показатели обработки, ситуация в которой пока на удивление стабильна. Впрочем, быстрое снижение уровня запасов беспокоит экономистов сильнее. Безработица остается рекордно низкой, серьезных изменений на рынке труда аналитики ждут не раньше третьего квартала 2022 года.

Как и ожидали аналитики (см. “Ъ” от 19 мая), апрельская сводка данных Росстата позволила Минэкономике зафиксировать переход ВВП страны от роста (на 1,3% в марте и 3,5% в первом квартале) к снижению на 3% в годовом выражении «на фоне беспрецедентного санкционного давления», вызванного военной операцией РФ на Украине. Основной вклад в спад внесли «транспортно-логистические ограничения» и сокращение внутреннего спроса, из отраслей сильнее всего сжались оптовая торговля (минус 11,9% в апреле против минус 0,3% в марте год к году) и грузовой транспорт (минус 5,9%, против плюс 3,6%). Хотя обычно помесечные данные ВВП зашумлены и уступают в качестве квартальным, здесь речь идет об ожидаемых событиях: по времени перехода от роста ВВП к снижению можно судить прежде всего о глубине экономического шока.

Ограниченность инерционного поведения экономики при таких проблемах внешней торговли и изменениях ожиданий апрельские данные Росстата демонстрируют очень достоверно.

Фактически тренды не ухудшались в апреле лишь в строительстве (за счет жилья), АПК и обработке.

По оценке Росстата, с учетом сезонности темпы роста выпуска в сельском хозяйстве остаются фактически неизменными на уровне среднемесячных в 2019 году с января 2020 года, а в строительстве превысили их в апреле на 12%. К среднемесячным же значениям докризисного 2019 года добыча сократилась на 6%, хотя в марте была на 1%, а в декабре 2021 года — на 2% выше их. Обработка же стабилизировалась — плюс 5% в марте и 6% в апреле, на что указывали и опережающие показатели (см. “Ъ” от 20 мая), хотя и заметно ухудшила свою динамику с конца 2021 года, когда сектор превышал показатели 2019 года на 10%.

Опережающие индикаторы Росстата, Института Гайдара, PMI S&P Global и ЦМАКП не фиксируют заметных улучшений в текущих оценках деловой активности промышленности (кроме некоторого торможения темпов роста отпускных цен из-за сжатия спроса). Запасы готовой продукции по-прежнему остаются низкими, что позволяет на снижающемся спросе увеличивать выпуск.

<sup>2</sup> – Источник: журнал Коммерсант, статья А. Шаповалова, Д. Бутрина, <https://www.kommersant.ru/doc/5381735>

При этом в Институте Гайдара и PMI S&P Global в мае обнаружили резкое ухудшение и оценок запасов сырья и материалов, связанное с кризисом поставок (см. график). По оценкам ИЭП, дефицит комплектующих и материалов превзошел коронавирусный, став худшим с 2009 года. «В июне—июле промышленность, скорее всего, не сможет избавиться от дефицита запасов комплектующих и сырья», — заключает автор оценок Сергей Цухло.

Рис. 7



Отметим, что относительно хорошие показатели обработки в сочетании с очень быстрым сокращением запасов указывают скорее на медленную, чем на быструю адаптацию — фактически, это восприятие кризиса или как временного («поставки затем восстановятся»), или как неразрешимого («работаем, пока есть из чего»): в апрельской статистике нет признаков переориентации импорта промежуточных товаров и вообще какой-либо структурной перестройки, в майских косвенных показателях их тоже нет.

Возможно, таких данных просто рано ждать — однако темпы сокращения запасов выглядят очень высокими, к середине лета без остановок некоторых производств обойтись, видимо, не удастся, даже если новые поставщики будут найдены: логистические цепочки невозможно выстроить за месяц-два. Хотя по данным Росстата, инвестиции в основной капитал в первом квартале 2022 года выросли на 12,8% в годовом выражении (на 5% к среднеквартальным значениям 2019 года с учетом сезонности — максимум с 2012 года), уже в марте показатели инвестактивности резко ослабли (см. «Ъ» от 17 мая). Сжатие спроса, отраженное изменениями общего оборота розницы, общепита и услуг, по оценке Минэкономки, в апреле составило 6,7% год к году (в марте — рост на 3,3%), в первую очередь за счет снижения потребления непродовольственных товаров. Оценка спада ЦМАКП больше — 7,3% (апрель к марту с учетом сезонности — минус 8,1% после минус 2,3% за март). Глава экономического министерства Максим Решетников в конце мая говорил о снижении реальных расходов граждан уже на 20% (см. «Ъ» от 30 мая) — дальнейшую их динамику предсказать сложно.

Ухудшение ситуации с потреблением, впрочем, пока не отражается на рынке труда — до него кризисные явления, по мнению Игоря Полякова из ЦМАКП, докатятся не раньше третьего квартала. Безработица в апреле обновила исторический минимум — 4%, как и численность безработных — 3 млн человек. Господин Поляков объясняет это высоким спросом на труд в строительстве и промышленности. Пока неизвестно, совпадет ли первый кризисный прирост безработицы с пиком промышленного спада — его Минэкономки ожидает осенью, ЦБ — в четвертом квартале.

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

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

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

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

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

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

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2022 года составила 12635466 человек. Миграционное снижение в январе-феврале 2022 года — 11111 человек. (Справочно: январь-февраль 2021 года миграционное снижение — 586 человек). На конец марта 2022 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5% от численности рабочей силы. В марте 2022 г. признано безработными 8513 человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 377 человек и выросла на 4,6%).

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

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

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

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

<sup>3</sup> — Источник: <https://mtuf.ru/upload/iblock/b9c/b9c095b18e7768736a86779e63d70d36.pdf>

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

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

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

Согласно данным консалтинговой компании Knight Frank Russia, объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России в апреле-мае 2022 года составил более 25,4 млрд руб. Показатель уже превысил результаты II квартала в 2016 и 2018 годах; также ожидается, что квартальный результат превысит и аналогичный период 2020 года (31,6 млрд руб.). Таким образом, за пять месяцев 2022 года, три из которых проходили в условиях жестких санкций и негативных экономических явлений, объем инвестиций составил 128 млрд руб., что уже превышает прошлогодний полугодовой результат. В основном вклад в такое превышение внес результат I квартала 2022 года, когда был зафиксирован рекордный объем инвестиций на уровне 101,8 млрд руб.

Лидером в структуре инвестирования в апреле-мае 2022 года вновь стали площадки под девелопмент с долей 57%. На втором месте расположилась торговая недвижимость с долей в 15%, на третьем – офисная, доля в общем объеме составила 13%. Стоит отметить, что в отличие от кризиса, связанного с пандемией коронавируса, когда акцент инвесторов сместился на складскую недвижимость, явного изменения структуры спроса инвесторов сейчас не наблюдается.

Таблица 5.

Распределение инвестиций по сегментам	Апрель-май 2022 г.
Площадки под девелопмент	57%
Торговая недвижимость	15%
Офисная недвижимость	13%
Складская недвижимость	8%
Гостиничная недвижимость	8%

ист: Knight Frank Research

Доля вложений иностранного капитала осталась на минимальном уровне и в апреле-мае 2022 года составила всего 2%. Как минимум до конца года участие иностранных инвесторов на российском рынке инвестиций в недвижимость будет крайне низкой.

Также наблюдается большое количество сделок по продаже бизнеса компаний, которые приняли решение уйти из рынка России. Зачастую в периметр таких сделок попадают как недвижимые активы, так и средства производства, персонал, бренд, продуктовая линейка и прочее. Среди примеров – продажа бизнеса пивоваренной компании Carlsberg, производителя сыров Valio, производителя кофе Paulig, сети ресторанов «Макдоналдс» и другие. Иногда эти сделки носят формальный характер и представляют собой больше передачу активов в доверительное управление, с целью того, чтобы избежать попадания владельца под санкции.

<sup>4</sup>– Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2022/05/26/krizis-2022-goda/>, <https://kf.expert/news/v-rossii-za-pyat-mesyaczev-2022-goda-v-kommercheskuyu-nedvizhivost-bylo-investirovano-128-mlrd-rub> <https://newzv.ru/article/general/15-06-2022/torgovaya-nedvizhivost-riteyl-na-vyehod-trts-pod-zhilie-sklady-i-kontory>

Алексей Новиков, управляющий партнер Knight Frank Russia & CIS, отмечает, что динамика инвестирования до конца 2022 года будет зависеть от экономических и внешнеполитических факторов, в том числе от усиления либо ослабления санкционного давления, а также отказа новых компаний от работы в России. Кроме того, возможным позитивным фактором динамики инвестирования во втором полугодии 2022 года будет ключевая ставка, которая уже снизилась до 9,5%, что сопоставимо с уровнем начала года.

Прогнозы аналитиков по возрождению рынка торговой недвижимости в 2022 году превратились в прах. Вместо ожидаемых трендов на «открытие новых объектов», «улучшение действующих ТРЦ» и «активности выхода ритейлеров на российский рынок» стремительный обвал по всем пунктам.

Все ниже и ниже.

Рынок торговой недвижимости Москвы (это 14,26 млн кв метров действующих объектов, из них аренднопригодны - 7, 22 млн. кв.) в первом квартале прирост только одним новым объектом - ТЦ «Discovery». Завершено строительство еще двух ТЦ, но их открытие было отменено. Уровень вакантных площадей в ТЦ столицы, по данным Knight Frank, увеличился до 13%. Посещаемость торговых центров к концу первого квартала снизилась в среднем на 6%. Это если сравнивать с аналогичным периодом 2021 года, когда торговые центры остались без покупателя из-за локдауна.

В Санкт-Петербурге, где более 4 млн торговых квадратов, в первом квартале прирост торговых площадей был нулевым. Новых проектов не заявлено. Индекс посещаемости ТРЦ снизился почти на четверть, сообщается в обзоре «АйБи Групп».

«За март в торговых центрах прекратили работу около половины арендаторов, связанных с международными брендами. Часть арендаторов торговых комплексов обратились к управляющим компаниям с просьбами об арендных каникулах или изменении порядка арендных платежей», - сообщается в отчете «АйБи Групп». В стрит-ритейле также наблюдается снижение заполняемости и увеличение ротации. По итогам квартала число закрывшихся предприятий превысило число открывшихся.

Торговля в новостройках также покатила по наклонной. По данным «Недвижимость и строительство Петербурга», объем предложений на рынке коммерческой недвижимости в новостройках Петербурга и его окрестностях увеличился почти на 26%.

«Все участники торговой недвижимости возлагали большие надежды на 2022 год, рынок был готов к активному развитию и восстановлению. Однако февральские события резко изменили планы <...>. Принимая во внимание сложный внешнеполитический фон, нарушение цепочек поставок и проблемы с товарными запасами, которые будут влиять на развитие торговой недвижимости и на самочувствие самих операторов, мы ожидаем корректировки ключевых показателей рынка уже во втором квартале 2022 года», - комментирует региональный директор департамента торговой недвижимости Knight Frank Евгения Хакбердиева.

Уцелеют не все.

Итоги второго квартала аналитики еще не подводили, но тренд понятен: когда порядка 160 иностранных компаний приостановили работу в России, то о позитивной динамике на рынке торговой недвижимости пока придется забыть.

Директор УК «RED» (Екатеринбург) Андрей Брауде обращает внимание на то, что уход якорных арендаторов де-юре и де-факто отличается уже сейчас. И статистика быстро не зафиксирует тотальный отток.

«Возьмем, к примеру, сегмент fashion. Большинство игроков остановили свою деятельность, но торговые площади в ТРЦ по-прежнему заняты ими, и они платят арендную плату. Договором обычно предусмотрена минималка, плюс процент с оборота. Другими словами: если магазин закрыт, то владельцы ТРЦ получают от такого партнерства минимум. А заполняемость площадей при этом обычная», - объяснил Андрей Брауде.

Евгения Хакбердиева добавляет, что от торговли в России окончательно отказалось немного компаний. По ее мнению, в текущем моменте продолжится тенденция передачи бизнеса локальным игрокам. «Причем действовать будут все по-разному: одни иностранные

компании продолжают продавать целиком или частично бизнес, другие же – передавать долю компании в доверительное управление местному менеджменту на время. Такие маневры позволят иностранным ретейлерам вновь вернуться на российский рынок и продолжить бизнес-деятельность в привычном формате», - пояснила региональный директор департамента торговой недвижимости Knight Frank.

Андрей Брауде считает, что в любом случае владельцам торговой недвижимости придется задуматься о реконцепции. А некоторые торговые центры могут очередной кризис просто не пережить.

«Я думаю там, где высокая кредитная нагрузка, то решения уже пойдут стратегические. Возможны и закрытие, и банкротство. К примеру, в Екатеринбурге пока на уровне идеи, но уже обсуждается вопрос о том, чтобы перепрофилировать некоторые торговые площади в складские центры. В стране будут также появляться примеры, когда ТРЦ начнут перестраивать и под жилье», - прогнозирует Андрей Брауде.

Эта торговля сломалась, несите новую.

Рынок торговой недвижимости, переживший коронвирусный локдаун, давно находится в поиске новых форматов. Возможные тренды нынешнего кризиса специально для «Новых Известий» перечислила Евгения Хакбердиева.

«Среди трендов рынка на сегодняшний день можно выделить, например, смещение предложения в сторону малоформатных торговых центров. В условиях конкуренции с интернет-магазинами офлайн-торговле необходимо дать потребителю что-то новое, чего не будет в сети, и малоформатные торговые центры с современными общественными пространствами для повседневного досуга отвечают на запрос современного покупателя», - считает Евгения Хакбердиева.

К новинкам сезона эксперт отнесла ресейл. «Ресейл который мы сейчас наблюдаем, — это новая тенденция на рынке, причем продаются не только б/у товары, но и новые. Сегодня на рынке существует множество онлайн-площадок для перепродажи вещей, к активно развивающимся относят OSKELLY, Second Friend Store, The Cultt, LOTS, SPIN4SPIN, некоторые из них имеют свои офлайн-магазины в формате шоу-румов», - объяснила собеседница «Новых Известий».

Появляются также dark stores, dark kitchen, self storage, но это сложные форматы - для объектов ангарного типа, которые расположены за пределами ТТК.

«Форматы коворкингов и beauty-коворкингов – это более перспективная история, но у них более жесткие требования по площадкам (конструкция, помещение), поэтому большинство торговых центров для коворкингов не подходят», - считает Евгения Хакбердиева.

Директор УК «RED» Андрей Брауде считает, что до конца года, если политическая ситуация не изменится, главной тенденцией рынка станет «ожидание». «Сейчас основы и данных для принятия решения нет ни у кого. Неопределенность. Я думаю, что до конца года будет некоторое ожидание. Если что-то поменяется в лучшую сторону, то со следующего года начнется восстановление. А пока ... ждем», - резюмировал Брауде.

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

По данным обзора, подготовленного экспертами компании Knight Frank, по итогам I квартала 2022 года в Москве был открыт один торговый объект – ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. м<sup>2</sup>). Объем нового предложения продемонстрировал отрицательную динамику по сравнению с показателями I квартала 2021 г. (-57,8%). На 2022 г. анонсирован ввод нового предложения на уровне GLA 239,1 тыс. м<sup>2</sup>, причем новое предложение будет представлено в районных и окружных форматах. По итогам квартала зафиксировано снижение уровня вакансии в торговых центрах до 13,3% (на 0,4 п. п. ниже показателя IV квартала 2021 года, но на 1 п. п. выше показателя I квартала 2021 года). Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышел 1 новый бренд, что на 50% ниже показателя аналогичного периода 2021 года.

<sup>5</sup> – Использованы данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhimosti-moskva-2022>

На сегодняшний день насчитывается порядка 160 ретейл-компаний (включая онлайн-магазины), объявивших о приостановке коммерческой, инвестиционной деятельности, а также поставок на территорию России.

#### Предложение.

В I квартале 2022 г. получили разрешение на ввод два торговых центра (GLA 27,0 тыс. м<sup>2</sup>), и еще два ТЦ завершили строительство (GLA 25,6 тыс. м<sup>2</sup>), однако состоялось открытие только одного ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. м<sup>2</sup>), прочие торговые объекты перенесли сроки открытий на другие даты. С учетом небольшого объема нового предложения показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями изменился незначительно за квартал и составляет 571 м<sup>2</sup> на 1 000 человек.

#### Вакансия.

По итогам I квартала 2022 года уровень вакансий в торговых центрах Москвы увеличился на 1 п. п. (относительно I квартала 2021 года) и составил 13,3%. Относительно предыдущего квартала показатель снизился в среднем на 0,4 п. п. за счет активного заполнения арендаторами новых ТЦ, открытых в период 2020–2021 гг., активного развития ретейлеров\* в начале года (до конца февраля) и низкого объема нового предложения: в конце I квартала 2022 г. был открыт только один торговый ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. м<sup>2</sup>) в составе одноименного ЖК Discovery Park. Однако существует вероятность корректировки уровня вакантности со II квартала в связи с закрытием магазинов международных операторов, ушедших с российского рынка, и по причине сокращения магазинов отечественных компаний.

#### Бренды.

В текущем году на российский рынок вышел 1 бренд (моно-бутик Vilhelm perfumery в формате street-retail), за аналогичный период 2021 года – 2. На политику экспансии международных брендов сильное воздействие оказывает политическая и экономическая ситуация, что влияет и на развитие игроков, и, как следствие, на планы по развитию: с начала марта порядка 160 иностранных торговых компаний начали массово заявлять о прекращении коммерческой деятельности в России, однако объявившие о временной приостановке работы ретейлеры не спешат расторгать договоры аренды с ТЦ. Окончательное прекращение деятельности на территории России объявили на сегодняшний день шесть игроков: финская продуктовая сеть Prisma, оператор общественного питания Hesburger, а также финская сеть FCMG Paulig (в том числе одно офлайн-заведение Paulig Café&Store в формате street-retail), украинская сеть общественного питания Ninja Sushi, датская сеть товаров для дома Jysk и азиатская сеть магазинов товаров для здоровья и красоты Watsons. Число локальных марок стремительно росло в последние годы, и многие из них обзаводятся собственными адресами в Москве и в регионах России. Для российской fashion-индустрии есть все возможности укрепиться на рынке, однако быстро заменить всех арендаторов, которые приостанавливают деятельность или уходят с рынка, не получится. Российским дизайнерам потребуется порядка двух – трех лет, чтобы увеличить объемы производства, в том числе отработать альтернативные логистические цепочки и выстроить отношения с новыми поставщиками материалов и фурнитуры.

#### Коммерческие условия.

В I квартале 2022 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ остался в прежнем ценовом диапазоне относительно предыдущего квартала. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды в некоторых случаях увеличились: для якорных арендаторов и операторов торговой галереи площадью помещений до 50 м<sup>2</sup> и 500–700 м<sup>2</sup> в наиболее успешных и востребованных торговых центрах Москвы. Максимальные базовые ставки аренды также приходятся на помещения в зоне фуд-корта и мини-якоря (до 50 м<sup>2</sup>) в действующих объектах с высоким трафиком и могут достигать 120–170 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 м<sup>2</sup> для якорных арендаторов. Стоит отметить, что, помимо прямого влияния политического фактора, на финансовые показатели большинства ретейлеров и ТЦ свой отпечаток накладывают ослабление рубля, перебои с поставками, массовые закрытия иностранных



ритейлеров и санкции. Ввиду внешнеполитического и экономического фона коммерческие условия могут пересматриваться со II квартала

Таблица 6

<b>Условия аренды в торговых центрах Москвы</b>			
<b>Профиль арендатора</b>	<b>Диапазон базовых арендных ставок, руб./м<sup>2</sup>/год*</b>		<b>% от товарооборота</b>
	<b>Общий показатель</b>	<b>Районные торговые центры (до 10 лет)</b>	
Супермаркет (1 000–2 000 м <sup>2</sup> )	8 000–18 000	15 000–22 000	4–6
Супермаркет (450–900 м <sup>2</sup> )	18 000–35 000	18 000–35 000	4–7
Товары для дома (<1 500 м <sup>2</sup> )	0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м <sup>2</sup> )	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м <sup>2</sup> )	6 000–12 000	6 000–12 000	5–8
Детские товары (1 200–2 000 м <sup>2</sup> )	6 000–12 000	6 000–12 000	4–8
<b>Операторы торговой галереи**:</b>			
Якоря > 1 000 м <sup>2</sup>	0–12 000	6 000–18 000	4–10
Мини-якоря 700–1 000 м <sup>2</sup>	0–14 000	8 000–18 000	6–10
Мини-якоря 500–700 м <sup>2</sup>	0–45 000	8 000–18 000	6–10
300–500 м <sup>2</sup>	0–25 000	8 000–12 000	5–12
150–300 м <sup>2</sup>	8 000–18 000	8 000–12 000	6–14
100–150 м <sup>2</sup>	16 000–36 000	10 000–20 000	10–14
50–100 м <sup>2</sup>	25 000–80 000	15 000–25 000	12–14
0–50 м <sup>2</sup>	45 000–170 000	20 000–120 000	10–14
<b>Досуговые концепции:</b>			
Развлекательные центры (2 000–4 000 м <sup>2</sup> )	4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 м <sup>2</sup> )	0–6 000	0–4 000	8–10
<b>Общественное питание:</b>			
Food-court	45 000–120 000	28 000–50 000	10–15
Кафе	15 000–90 000	15 000–30 000	12–14
Рестораны	0–25 000	15 000–20 000	10–12

\* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров  
 \*\* Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы  
 Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов  
 Источник: Knight Frank Research, 2022.

#### Тенденции.

К 12-й неделе 2022 г. посещаемость снизилась в среднем на 6% к аналогичному периоду 2021 г. и на 22% – к 2019 г. Однако в первые две недели 2022 г. почти все столичные ТЦ вышли на значения 2019 г. Большая часть ТЦ, заявленных к вводу в 2022 г., будут корректировать сроки открытий из-за большой вероятности вывода на рынок новых объектов с высоким уровнем вакантности: в среднем показатель по итогам 2021 г. в новых открытых ТЦ составлял 23,2%, в текущих реалиях показатель может вырасти до 30%–35%.

#### Прогноз.

Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2022 года составит 239,1 тыс. м<sup>2</sup> торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров будет на 33,5% ниже прошлогоднего показателя. Также существует вероятность корректировки даты ввода большинства новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2022 г. Если все заявленные к вводу торговые объекты будут открыты в 2022 году, то самыми крупными среди них будут являться МФЦ «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. м<sup>2</sup>), ТЦ «Орион» (GLA 19,9 тыс. м<sup>2</sup>), ТЦ «Сказка» (GLA 18,5 тыс. м<sup>2</sup>), ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. м<sup>2</sup>).

Новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей районного формата. Малоформатные ТЦ с современными общественными пространствами для повседневного досуга и схемами работы отлично

вписываются в новую реальность. Такие торговые центры не отнимают у посетителей лишнего времени, перетягивают на себя внимание потребителей компактностью, а пул арендаторов все больше нацелен на функционал и ценовую сегментацию целевой группы, а не на бренд. Community-центры являются востребованными и необходимыми на каждый день проектами с понятной целевой группой населения, но при этом отлично подходят и для проведения концептуальных экспериментов, таких как образовательные лектории, спортивные клубы, имиджевые лаборатории, гастропространства и многое др.

Уже сегодня половина строящихся в Москве торговых объектов с запланированной датой открытия на 2022 г. являются торговыми центрами районного и окружного форматов. Количество качественных малоформатных центров (GLA заявленных ТЦ в 2022 г. сократилась до 10,9 тыс. м<sup>2</sup>, что остается в диапазоне площадей, характерном для торгового центра районного масштаба. Для сравнения: в рекордные по объему ввода годы (2014–2016) средняя площадь торгового центра составляла от 36,5 тыс. м<sup>2</sup> до 57,5 тыс. м<sup>2</sup>, что на 71,2% и 81,7% выше нынешних показателей.

**Тренды.**

Увеличение числа торговых центров районного и окружного форматов. Рост предложения районных торговых центров является откликом на происходящее – на изменение модели потребления и покупательского поведения, мобильности жителей мегаполисов. Это уже не просто торговые ряды – это инфраструктурные объекты, которые отлично подходят для проведения концептуальных экспериментов, таких как образовательные лектории, спортивные клубы, имиджевые лаборатории, гастропространства и многое другое.

Курс на поиск новых партнеров. В связи с приостановкой деятельности многих международных компаний российские торговые центры и универмаги заинтересованы в расширении ассортимента и открытии магазинов новых брендов из дружеских стран.

Перестройка логистических цепочек. На фоне нестабильной экономической ситуации наблюдается нарушение цепочек поставок, что приводит к дефициту различных товаров, а также сырья и росту цен. В связи с этим компании пересматривают структуру своей сети поставок.

Валютный исход. На фоне нестабильного курса участники рынка совместно с государством начали рассматривать 100-процентный переход к рублевым договорам во избежание валютных рисков.

## **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 № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича., Дополнительным соглашением № 4 от 25 июля 2022 года к Договору на проведение оценки

№ АТЛ-01 от 04.09.2020 года, вид определяемой стоимости – справедливая (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Обременения оцениваемых прав**

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

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

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

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

#### **10.4 Описание процесса оценки**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **10.4.1. Затратный подход**

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

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

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

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

#### **10.5. Рыночный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночный подход к оценке справедливой стоимости включает следующие этапы:

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

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

Общепринятыми элементами сравнения являются:

- Передаваемые имущественные права

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

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

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

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



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

Таблица 7

Параметры для оценки	Оцениваемый объект	Наблюдаемые исходные данные № 1	Наблюдаемые исходные данные № 2	Наблюдаемые исходные данные № 3	Наблюдаемые исходные данные № 4	Наблюдаемые исходные данные № 5
1	2	3	4	5	6	7
<i>Характеристики объекта оценки и аналогов</i>						
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объекта	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
Год постройки	1974. Ремонт производился	1985. Ремонт производился	1973. Ремонт производился	Нет данных	1973. Ремонт производился	2019.
Местоположение	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12	г. Москва, ул. Коломенская, д. 17	г. Москва, ул. Введенского, д. 29	г. Москва, ул. Генерала Белова, д. 23А	г. Москва, ул. Генерала Белова, д. 5.	г. Москва, ул. Совхозная, д. 8Б
Особенности местоположение	Ст. метро «Орехово» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка «Универсам» в 50 м. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Коломенская» - приблизительно 4 км. (10 мин. транспортом) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. На первой линии оживленной магистрали.	Ст. метро «Коньково» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Домодедовская» - приблизительно 600 м (7 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.	Ст. метро «Домодедовская» - приблизительно 3 км (4 мин. транспортом) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной магистрали.	Ст. метро «Люблино» - приблизительно 700 км. (9 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной магистрали.
Состояние подъездных путей	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Уровень развития инфраструктуры района	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Этажность	2хэтажное	2хэтажное с подвлом	1оэтажное с подвалом	2хэтажное	1оэтажное	2хэтажное с подземной парковкой

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	Дизайнерский ремонт	Стандартный ремонт	Высококачественная
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Нормальное (рабочее)	Хорошее	Удовлетворительное	Отличное
Общая площадь	3886	4 900	197,2	592,6	575	4849
<b>Условия финансирования</b>						
Форма оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Вид оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	Аренда, доверительное управление	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Цена, руб.		924 000 000	52 000 000	150 000 000	100 000 000	260 000 000

<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 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	без НДС	без НДС	без НДС	без НДС
Источник:		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/224440063/">https://www.cian.ru/sale/commercial/224440063/</a> тел. +79856334399	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/265916330/">https://www.cian.ru/sale/commercial/265916330/</a> тел. 89175913257	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/274524627/">https://www.cian.ru/sale/commercial/274524627/</a> тел. +79175913257	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/267174522/">https://www.cian.ru/sale/commercial/267174522/</a> тел. +79636885761	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/273916035/">https://www.cian.ru/sale/commercial/273916035/</a> тел. +79651410868

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

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

Таблица 8

Параметры для оценки	Оцениваемый объект	Наблюдаемые исходные данные № 1	Наблюдаемые исходные данные № 2	Наблюдаемые исходные данные № 3	Наблюдаемые исходные данные № 4	Наблюдаемые исходные данные № 5
1	2	3	4	5	6	7
<i>Характеристики объекта оценки и аналогов</i>						
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Часть нежилого здания	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Тип объекта	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание коммерческого назначения под медцентр, ресторан, офис продаж	Часть торгового здания	Торговое здание	Торговое здание	Нежилое здание торгового назначения
Год постройки	1975. Ремонт производился	1946. Ремонт производился	1961. Ремонт производился	2015.	1964. Ремонт производился	1973. Ремонт производился
Местоположение	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2	г. Москва, ул. Чистова, д. 10	г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 89, к 1	г. Москва, ул. Академика Чаломея, д. 5	г. Москва, Севастопольский проспект, д. 17А.	г. Москва, ул. Введенского, д. 29
Особенности местоположение	Ст. метро «Орехово» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Здание расположено на второй линии домов, за нежилым зданием торгового назначения	Ст. метро «Волжская» - приблизительно 900 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Кузьминки» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной дороги.	Ст. метро «Калужская» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Крымская» - приблизительно 1,2 м (14 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной дороги.	Ст. метро «Коньково» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.
Состояние подъездных путей	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Уровень развития инфраструктуры района	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Этажность	1этажное	3этажное	1этажное с подвалом	2этажное с подземными этажами	2этажное	1этажное с подвалом

Наличие коммуникаций	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение	Электричество Водопровод Канализация Отопление Система вентиляции, охранной и противопожарной сигнализации Видеонаблюдение
Класс отделки	Стандартный ремонт	Без отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Удовлетворительное	Отличное	Нормальное (рабочее)	Хорошее	Нормальное (рабочее)	Нормальное (рабочее)
Общая площадь	259,7	1 303	729,8	766	449	197,2
<b>Условия финансирования</b>						
Форма оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Вид оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	доверительное управление	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Цена, руб.		230 000 000	115 000 000	145 000 000	120 000 000	52 000 000

<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 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	без НДС	без НДС	без НДС	без НДС
Источник:		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/268500886/">https://www.cian.ru/sale/commercial/268500886/</a> тел. +79850724579	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276241136/">https://www.cian.ru/sale/commercial/276241136/</a> тел. +79175913257	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/256857143/">https://www.cian.ru/sale/commercial/256857143/</a> тел. +79645390249	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/273713553/">https://www.cian.ru/sale/commercial/273713553/</a> тел. 89067788154	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/265916330/">https://www.cian.ru/sale/commercial/265916330/</a> / тел. 89175913257

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Обоснование корректировок

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

2. Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон, с разной удаленностью от станций метро, остановок общественного транспорта, имеющих близость или удаленность от крупных автомагистралей или других объектов, снижающих или увеличивающих коммерческую привлекательность сопоставимых объектов. Поправка принята на основании информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location\\_for\\_Moscow\\_2021](https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021)).

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

Таблица 9

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



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

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

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

При расчете корректировки использовались данные исследования «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2021» автора: Живаева Максима Витальевича, члена РОО ([Живаев М.В. Статья результаты опроса 4 кв 2021.pdf](#)). Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

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

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

$S_{oo}$  – площадь объекта оценки;

$S_{oa}$  – площадь объекта аналога;

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

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

Таблица 10

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,23	-0,12
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,21	-0,11
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,15
Квартиры	-0,01	-0,29	-0,15
Дома	-0,01	-0,28	-0,14

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

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

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

Таблица 11

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

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

Таблица 12

Индексы класса качества для торговых зданий и помещений

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

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

## Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

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

Таблица 14

## Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

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

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

12. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже.

При расчете корректировки использовались данные исследования «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2021» автора: Живаева Максима Витальевича, члена РОО ([Живаев М.В. Статья результаты опроса 4 кв 2021.pdf](#)).

Корректировка на этаж расположения

Наименование объекта		Коэффициент		
		мин	макс	среднее
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые здания и помещения	0,70	0,90	0,80
	Офисные здания и помещения	0,75	0,89	0,82
	Производственно-складские здания и помещения	0,79	0,89	0,84
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые здания и помещения	0,78	0,96	0,87
	Офисные здания и помещения	0,75	0,95	0,85
	Производственно-складские здания и помещения	0,81	0,91	0,86
Отношение удельной цены объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые здания и помещения	0,78	0,92	0,85
	Офисные здания и помещения	0,86	0,94	0,90
	Производственно-складские здания и помещения	0,78	0,92	0,85

13. Поправка на красные линии для коммерческой недвижимости. Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от внутриквартального расположения (на первой линии застройки улицы или имеет иное расположение). Для некоторых типов недвижимости данный фактор является существенным при ценообразовании, в то время как для других типов недвижимости может практически не оказывать существенного влияния на их стоимость. Поправка принята по данным исследования «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2021» автора: Живаева Максима Витальевича, члена РОО ([Живаев М.В. Статья результаты опроса 4 кв 2021.pdf](#)).

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

Таблица 16

Корректировку на первую линию домов

Наименование объекта	Отношение удельной цены объекта внутри квартала к удельной цене аналогичного объекта на первой линии		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	0,74	0,90	0,82
Офисные здания и помещения	0,85	0,95	0,90

Таблица корректировок

Таблица 17

Расчет здания площадью 3886 кв.м.

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные № 1	Наблюдаемые исходные данные № 2	Наблюдаемые исходные данные № 3	Наблюдаемые исходные данные № 4	Наблюдаемые исходные данные № 5
Стоимость объекта, руб	924 000 000	52 000 000	150 000 000	100 000 000	260 000 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	924 000 000	52 000 000	150 000 000	100 000 000	260 000 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	188 571	263 692	253 122	173 913	231 523
Поправка на уторгование	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	169 714	237 323	227 810	156 522	208 371
Поправка на местоположение	0,832	0,760	1,000	1,000	1,036
Скорректированная цена	141 202	180 365	227 810	156 522	215 872
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	141 202	180 365	227 810	156 522	215 872
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	141 202	180 365	227 810	156 522	215 872
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	141 202	180 365	227 810	156 522	215 872
Поправка на удаленность станции метро	1,154	1,000	0,947	1,125	0,947
Скорректированная стоимость	162 947	180 365	215 736	176 087	204 431
Поправка на техническое состояние	1,000	1,100	1,000	1,200	0,900
Скорректированная стоимость	162 947	198 402	215 736	211 304	183 988
Поправка на расположение помещения в здании	1,111	1,111	1,000	0,920	1,042
Скорректированная стоимость	181 034	220 425	215 736	194 400	191 715
Поправка на класс качества/уровень отделки	1,000	1,000	0,750	1,000	0,900

Скорректированная цена	181 034	220 425	161 802	194 400	172 544
Поправка на красные линии	0,820	1,000	1,000	0,820	0,820
Скорректированная цена	148 448	220 425	161 802	159 408	141 486
Поправка на масштаб	1,000	0,699	0,798	0,795	0,862
Скорректированная цена	148 448	154 077	129 118	126 729	121 961
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	148 448	154 077	129 118	126 729	121 961
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	148 448	154 077	129 118	126 729	121 961
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	148 448	154 077	129 118	126 729	121 961
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	136 067				
Стоимость объекта общей площадью 3886 кв.м.	528 756 362				

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

**528 756 362 рубля**

**(Пятьсот двадцать восемь миллионов семьсот пятьдесят шесть тысяч триста шестьдесят два рубля)**

Таблица корректировок

Таблица 18

Расчет здания площадью 259,7 кв.м.

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные № 1	Наблюдаемые исходные данные № 2	Наблюдаемые исходные данные № 3	Наблюдаемые исходные данные № 4	Наблюдаемые исходные данные № 5
Стоимость объекта, руб	230 000 000	115 000 000	145 000 000	120 000 000	52 000 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	191 666 667	115 000 000	145 000 000	120 000 000	52 000 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	147 096	157 577	189 295	267 261	263 692
Поправка на уторгование	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	132 386	141 819	170 366	240 535	237 323
Поправка на местоположение	1,036	0,942	0,760	0,700	0,760
Скорректированная цена	137 152	133 593	129 478	168 375	180 365
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	137 152	133 593	129 478	168 375	180 365
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	137 152	133 593	129 478	168 375	180 365
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	137 152	133 593	129 478	168 375	180 365
Поправка на удаленность станции метро	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	137 152	133 593	129 478	168 375	180 365
Поправка на техническое состояние	0,700	0,900	0,800	0,900	0,900
Скорректированная стоимость	96 006	120 234	103 582	151 538	162 329
Поправка на расположение помещения в здании	1,087	1,111	1,208	1,087	1,111
Скорректированная стоимость	104 359	133 580	125 127	164 722	180 348
Поправка на класс качества/уровень отделки	1,080	1,000	1,000	1,000	1,000

Скорректированная цена	112 708	133 580	125 127	164 722	180 348
Поправка на красные линии	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820
Скорректированная цена	92 421	109 536	102 604	135 072	147 885
Поправка на масштаб	1,214	1,132	1,139	1,000	0,900
Скорректированная цена	112 199	123 995	116 866	135 072	133 097
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	112 199	123 995	116 866	135 072	133 097
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	112 199	123 995	116 866	135 072	133 097
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	112 199	123 995	116 866	135 072	133 097
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	124 246				
Стоимость объекта общей площадью 259,7 кв.м.	32 266 686				

***рыночная стоимость нежилого здания площадью 259,7 кв.м.,  
расположенного по адресу: Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2 (кадастровый номер  
77:05:0011002:1119), рассчитанная сравнительным подходом, без учета НДС составляет:***

***32 266 686 рублей***

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



## 10.6. Доходный подход.

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

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

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

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

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации производится по формуле:

$$Ст. = Чод / Кк, \quad (2)$$

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

Кк – коэффициент капитализации.

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

## Анализ доходов и расходов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 19

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

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

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

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

Величина коэффициента капитализации определена по данным исследования Слуцкого А.А., к.т.н., заместителя председателя комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности Союза Саморегулируемых Организаций Оценщиков «Ставки капитализации коммерческой недвижимости Москвы на 1 квартал 2022 года» и составляет 10,6%.

Расчет чистого операционного дохода основывается на определении величины стоимости годовой арендной платы за объект недвижимости. Стоимость аренды для объекта недвижимости определяется по выборке информации по прошедшим сделкам сдачи в аренду или скорректированной ценой предложения аренды по объектам, аналогичным оцениваемому.

**Выбор исходных данных.** Общие принципы отбора исходных данных, анализ их характеристик и корректировка ставок арендной платы для определения справедливой стоимости недвижимости в рамках доходного подхода аналогичны изложенным в разделе «Рыночный подход».

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки был произведен анализ рынка аренды нежилой коммерческой недвижимости г. Москвы. В данном случае в связи с недостаточным количеством исходных данных по произведенным сделкам сдачи в аренду, оценка проводилась на основе данных по предложениям. Для анализа была использована информация сети Интернет.

При расчете стоимости в рамках доходного подхода были отобраны исходные данные, характеристики которых в наибольшей степени совпадают с характеристиками объекта оценки. Использование большего количества исходных данных не повлияет на итоговый результат стоимости объекта оценки. (Информация об исходных данных представлена в приложении к настоящему Отчету).

Основные сопоставимые характеристики оцениваемого объекта и исходных данных\*

Таблица 20

Характеристики	Объект оценки	Исходные данные № 1	Исходные данные № 2	Исходные данные № 3	Исходные данные № 4	Исходные данные № 5
Функциональное назначение	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Тип объекта	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение торгового назначения
Памятник архитектуры	-	-	-	-	-	-
Год постройки	1974. Ремонт производился.	2001. Ремонт производился.	2010. Ремонт производился	1991. Ремонт производился	Нет данных	1976. Ремонт производился
Общая площадь, м <sup>2</sup>	3886	386	29,3	160	220	350
Этажность	2хэтажное (1,2 этажи)	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на первом и подвальном этаже нежилого здания
Местоположение	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12	г. Москва, ул. Перерва, д. 41	г. Москва, ул. Борисовские Пруды, д. 26	г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 41, к. 7	г. Москва, ул. Мусы Джалиля, д. 13А	г. Москва, ул. Краснодарская, д. 57, к. 1
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Орехово» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Братиславская» - приблизительно 200 м. (3 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Алматинская» - приблизительно 800 м. (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной магистрали.	Ст. метро «Марьино» - приблизительно 500 км. (6 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи крупной магистрали.	Ст. метро «Шипиловская» - приблизительно 400 км. (5 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной магистрали.	Ст. метро «Люблино» - приблизительно 400 м. (5 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи оживленной магистрали.
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Кирпичные	Панельные	Монолитные	Панельные	Панельный	Панельные

Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Высококачественная	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (холл./гор.) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От Магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее	Отличное	Отличное
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		900 023	87 000	450 000	499 000	787 500
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	с НДС	с НДС	без НДС	без НДС
Коммунальные и эксплуатационные расходы		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года
Источник получения информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274008412/">https://www.cian.ru/rent/commercial/274008412/</a> +79651097459	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275074580/">https://www.cian.ru/rent/commercial/275074580/</a> +79175423303	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/186810377/">https://www.cian.ru/rent/commercial/186810377/</a> +79690181733	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276150300/">https://www.cian.ru/rent/commercial/276150300/</a> +79663784731	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/242163955/">https://www.cian.ru/rent/commercial/242163955/</a> +79660542605

Основные сопоставимые характеристики оцениваемого объекта и исходных данных\*

Таблица 21

Характеристики	Объект оценки	Исходные данные № 1	Исходные данные № 2	Исходные данные № 3	Исходные данные № 4	Исходные данные № 5
Функциональное назначение	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Тип объекта	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения	Нежилое помещение коммерческого назначения
Памятник архитектуры	-	-	-	-	-	-
Год постройки	1975. Ремонт производился.	2001. Ремонт производился.	1991. Ремонт производился	1971. Ремонт производился.	1964. Ремонт производился.	Нет данных
Общая площадь, м <sup>2</sup>	259,7	386	160	140	196,8	210
Этажность	1-этажное	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже нежилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания	Помещение на первом и подвальном этаже жилого здания	Помещение на первом этаже жилого здания
Местоположение	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2	г. Москва, ул. Перерва, д. 41	г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 41, к. 7	г. Москва, ул. Краснодарская, д. 33	г. Москва, Пролетарский просп., д. 20, к1	г. Москва, ул. Трофимова, вл. 32
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Орехово» - приблизительно 800 м (10 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Здание расположено на второй линии домов, за нежилым зданием торгового назначения	Ст. метро «Братиславская» - приблизительно 200 м. (3 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Марьино» - приблизительно 500 км. (6 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи крупной магистрали.	Ст. метро «Люблино» - приблизительно 700 км. (9 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи крупной магистрали.	Ст. метро «Кантемировская» - приблизительно 150 м. (2 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. На первой линии крупной магистрали.	Ст. метро «Кожуховская» - приблизительно 400 м (5 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Вблизи крупной магистрали.
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный
Стены	Кирпичные	Панельные	Панельные	Панельные	Кирпичные	Панельные

Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (холл./гор.) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Интернет	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется - - имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется	От магистральных сетей От магистральных сетей имеется имеется имеется имеется
Состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Нормальное (рабочее)
Цена аренды за все помещение в месяц, рублей		900 023	450 000	350 000	550 000	210 000
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	с НДС	без НДС	с НДС	без НДС
Коммунальные и эксплуатационные расходы		Не включены	Не включены	Включены	Не включены	Не включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года	Август 2022 года
Источник получения информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274008412/">https://www.cian.ru/rent/commercial/274008412/</a> +79651097459	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/186810377/">https://www.cian.ru/rent/commercial/186810377/</a> +79690181733	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275397783/">https://www.cian.ru/rent/commercial/275397783/</a> +79660601238	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276436313/">https://www.cian.ru/rent/commercial/276436313/</a> +79660820361	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/240831429/">https://www.cian.ru/rent/commercial/240831429/</a> +79057142844



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

## **Корректировка исходных данных.**

### ***Обоснование корректировок***

1. Поправка на торг принимается к стоимости предложений всех исходных данных как понижающая. Выбор значения скидки на торг осуществляется на основании проведенного анализа рынка недвижимости по каждому из сегментов, а также социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации. В частности, анализируется динамика цен на рынке (при отрицательной динамике или стагнации используются большие значения скидок на торг), объем предложения на рынке (низкий объем предложения свидетельствует о том, что рынок неактивный), уровень покупательской способности населения или организаций и прочее. Скидка на торг принята в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (<http://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadaastrovoi-prilozhenie-n-12/skidki-na-torg-dlia-drugikh/>), а также по информации агентств недвижимости (использована информация сети интернет: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru), агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, [www.miel.ru](http://www.miel.ru)), и составляет 5% к стоимости всех наблюдаемых исходных данных.

2. Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон, с разной удаленностью от станций метро, остановок общественного транспорта, имеющих близость или удаленность от крупных автомагистралей или других объектов, снижающих или увеличивающих коммерческую привлекательность сопоставимых объектов. Поправка принята на основании информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) ([https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location\\_for\\_Moscow\\_2021](https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021)).

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

**Корректировка на удаленность от станции метрополитена**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 24

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

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

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

*Корректировка на красные линии при аренде*

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

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

Расчет стоимости

Таблица 26

Расчет стоимости для здания площадью 3886 кв.м.

Наименование корректировок	Исходные данные 1	Исходные данные 2	Исходные данные 3	Исходные данные 4	Исходные данные 5
Стоимость объекта, руб	<b>900 023</b>	<b>87 000</b>	<b>450 000</b>	<b>499 000</b>	<b>787 500</b>
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	<b>900 023</b>	<b>72 500</b>	<b>375 000</b>	<b>499 000</b>	<b>787 500</b>
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	<b>2 332</b>	<b>2 474</b>	<b>2 344</b>	<b>2 268</b>	<b>2 250</b>
Поправка на уторгование	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена	2 215	2 350	2 227	2 155	2 138
Поправка на местоположение	1,009	1,046	1,009	1,046	1,036
Скорректированная цена	2 235	2 458	2 247	2 254	2 215
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 235	2 458	2 247	2 254	2 215
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 235	2 458	2 247	2 254	2 215
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 235	2 458	2 247	2 254	2 215
Поправка на удаленность станции метро	0,900	1,000	0,947	0,947	0,947
Скорректированная стоимость	2 012	2 458	2 128	2 135	2 098
Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,000	1,100
Скорректированная цена	2 012	2 458	2 128	2 135	2 308
Поправка на техническое состояние	1,000	0,900	1,00	0,900	0,900
Скорректированная стоимость	2 012	2 212	2 128	1 922	2 077
Поправка на класс качества	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	2 012	1 991	2 128	1 922	2 077

Поправка на красные линии	1,000	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена	2 012	1 792	1 915	1 730	1 869
Поправка на масштаб	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 012	1 792	1 915	1 730	1 869
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 012	1 792	1 915	1 730	1 869
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 012	1 792	1 915	1 730	1 869
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 012	1 792	1 915	1 730	1 869
Поправка на величину операционных расходов	1,000	1,000	1,000	1,000	0,870
Скорректированная цена	2 012	1 792	1 915	1 730	1 626
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	1 815				
Стоимость аренды 1 кв.м. в год	21 780				

Расчет стоимости

Таблица 27

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

Наименование корректировок	Исходные данные 1	Исходные данные 2	Исходные данные 3	Исходные данные 4	Исходные данные 5
Стоимость объекта, руб	900 023	450 000	350 000	550 000	210 000
Стоимость объекта без учета НДС (20%), руб.	900 023	375 000	350 000	458 333	210 000
Стоимость 1 кв.м. объекта, руб.	2 332	2 344	2 500	2 329	2 471
Поправка на уторгование	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена	2 215	2 227	2 375	2 213	2 347
Поправка на местоположение	1,009	1,009	1,036	0,974	0,851
Скорректированная цена	2 235	2 247	2 461	2 155	1 997
Корректировка на дату действия цены	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 235	2 247	2 461	2 155	1 997
Поправка на конструктивные особенности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 235	2 247	2 461	2 155	1 997
Поправка на инженерные коммуникации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	2 235	2 247	2 461	2 155	1 997
Поправка на удаленность станции метро	0,900	0,947	0,947	0,900	0,947
Скорректированная стоимость	2 012	2 128	2 331	1 940	1 891

Поправка на расположение помещения в здании	1,000	1,000	1,000	1,111	1,000
Скорректированная стоимость	2 012	2 128	2 331	2 155	1 891
Поправка на класс качества	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	2 012	2 128	2 331	2 155	1 891
Поправка на техническое состояние	0,800	0,800	1,000	0,800	0,900
Скорректированная цена	1 610	1 702	2 331	1 724	1 702
Поправка на красные линии	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная стоимость	1 449	1 532	2 098	1 552	1 532
Поправка на масштаб	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 449	1 532	2 098	1 552	1 532
Поправка на передаваемые имущественные права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 449	1 532	2 098	1 552	1 532
Поправка на условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 449	1 532	2 098	1 552	1 532
Поправка на условия продажи	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 449	1 532	2 098	1 552	1 532
Поправка на величину операционных расходов	1,000	1,000	0,870	1,000	1,000
Скорректированная цена	1 449	1 532	1 825	1 552	1 532
Удельный вес аналога в стоимости объекта	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	1 578				
Стоимость аренды 1 кв.м. в год	18 936				



**Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. для здания площадью 3886 кв.м. составляет 1 815 рублей в месяц или 21 780 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)	21 780 руб.
<b>Потенциальный валовый доход</b>	<b>84 637 080 руб.</b>
Коэффициент арендопригодной площади	0,80
Потери от недозагрузки	0,85
<b>Действительный валовый доход</b>	<b>57 553 214 руб.</b>
Операционные расходы	-
Резервы	-
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>57 553 214 руб.</b>

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

$$57\,553\,214 / 0,106 = 542\,954\,849 \text{ рублей.}$$

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

**542 954 849 рублей**  
*(Пятьсот сорок два миллиона девятьсот пятьдесят четыре тысячи  
восемьсот сорок девять рублей)*

**Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. для здания площадью 259,7 кв.м. составляет 1 578 рублей в месяц или 18 936 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)	18 936 руб.
<b>Потенциальный валовый доход</b>	<b>4 917 679 руб.</b>
Коэффициент арендопригодной площади	0,80
Потери от недозагрузки	0,85
<b>Действительный валовый доход</b>	<b>3 344 022 руб.</b>
Операционные расходы	-
Резервы	-
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>3 344 022 руб.</b>

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

$$3\,344\,022 / 0,106 = 31\,547\,377 \text{ рублей.}$$

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

**31 547 377 рублей**  
*(Тридцать один миллион пятьсот сорок семь тысяч триста 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:*

**528 756 362 рубля**

*(Пятьсот двадцать восемь миллионов семьсот пятьдесят шесть тысяч триста  
шестьдесят два рубля)*

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

**32 266 686 рублей**

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

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

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

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

**542 954 849 рублей**

*(Пятьсот сорок два миллиона девятьсот пятьдесят четыре тысячи восемьсот  
сорок девять рублей)*

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

**31 547 377 рублей**

**(Тридцать один миллион пятьсот сорок семь тысяч триста 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 28

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

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

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

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

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

$$528\,756\,362 \times 0,50 + 542\,954\,849 \times 0,50 = 535\,855\,606 \text{ рублей.}$$

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

$$32\,266\,686 \times 0,50 + 31\,547\,377 \times 0,50 = 31\,907\,032 \text{ рубля.}$$

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

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

*Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12,  
Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2,  
по состоянию на «10» августа 2022 года,  
без учета НДС, составляет*

*567 762 638 рублей*

*(Пятьсот шестьдесят семь миллионов семьсот шестьдесят две тысячи шестьсот тридцать восемь рублей), в том числе:*

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

*535 855 606 рублей*

*(Пятьсот тридцать пять миллионов восемьсот пятьдесят пять тысяч  
шестьсот шесть 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):*

*31 907 032 рубля*

*(Тридцать один миллион девятьсот семь тысяч тридцать два рубля)*

## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

## 13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

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/>  
<https://www.kommersant.ru/doc/5381735>  
<https://mtuf.ru/upload/iblock/b9c/b9c095b18e7768736a86779e63d70d36.pdf>  
<https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2022/05/26/krizis-2022-goda/>, <https://kf.expert/news/v-rossii-za-pyat-mesyaczev-2022-goda-v-kommercheskuyu-vedvizhimost-bylo-investirovano-128-mlrd-rub>  
<https://newizv.ru/article/general/15-06-2022/torgovaya-vedvizhimost-riteyl-na-vygod-trts-pod-zhilie-sklady-i-kontory>  
<https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhimosti-moskva-2022>
- данные, использованные в расчетной части Отчета. Данные интернет-сайтов  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/224440063/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/265916330/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/274524627/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/267174522/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/273916035/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/268500886/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/276241136/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/256857143/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/273713553/>  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/265916330/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/274008412/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/275074580/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/186810377/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/276150300/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/242163955/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/275397783/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/276436313/>  
<https://www.cian.ru/rent/commercial/240831429/>

*Нормативные документы:*

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

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

*Методическая литература:*

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

*Прочие источники информации:*

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

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

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



Здание площадью 3886 кв.м.



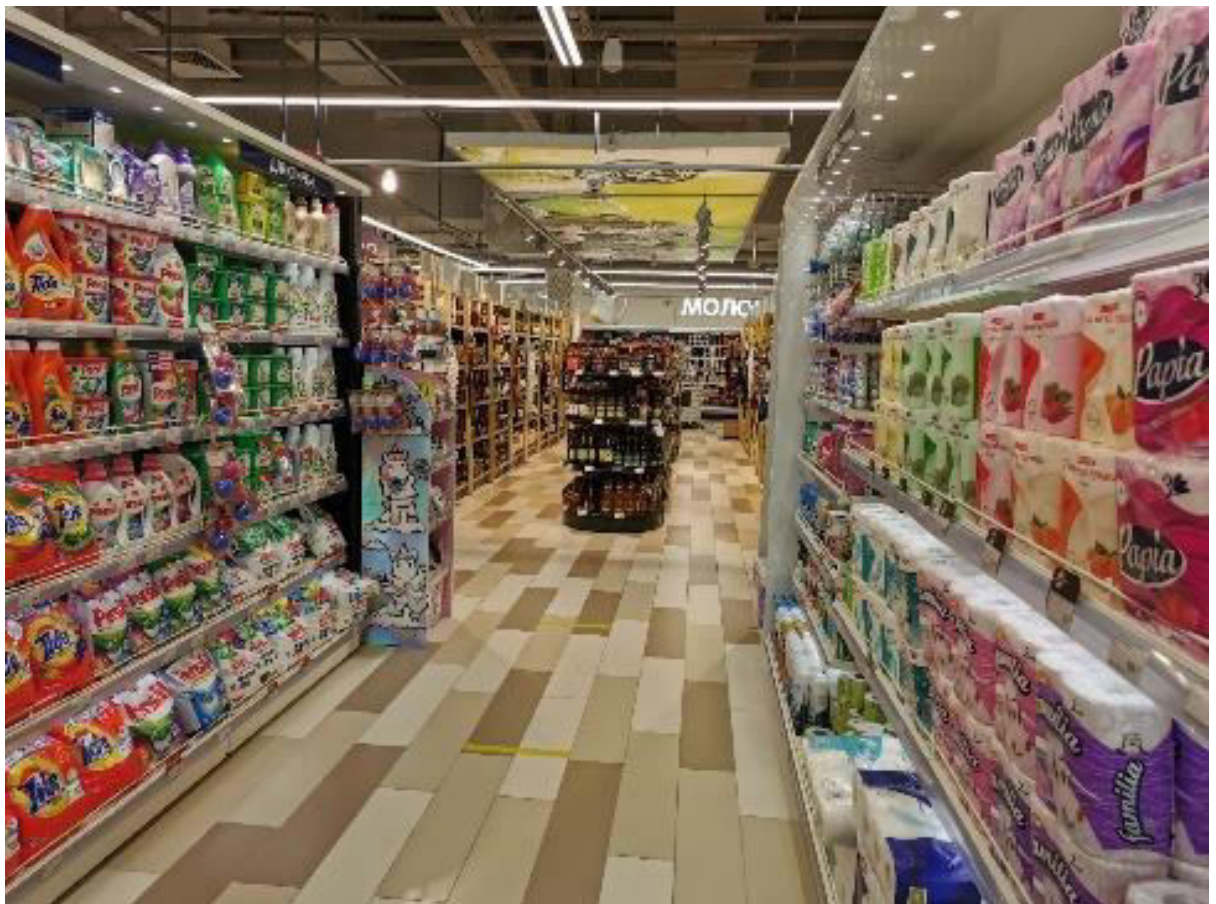
Здание площадью 3886 кв.м.



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.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 151)  
наименование центра регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Здание	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4
07.07.2022г.	Всего листов выписки: 11
Кадастровый номер:	77:05:0011002:1116

Номер кадастрового квартала:	77:05:0011002
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3673/12; Условный номер 2123453 24.02.1992 ГУИ МосгорБТИ; Условный номер 27787
Местоположение:	Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12
Площадь, м2:	3886
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	2, в том числе подземных 0
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1974
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1974
Год завершения строительства:	377467892.38
Кадастровая стоимость, руб.:	77:05:0011002:101
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0011002:16100, 77:05:0011002:16101, 77:05:0011002:16102, 77:05:0011002:16103, 77:05:0011002:16104
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют
Особые отметки:	данные отсутствуют
Подручатель выписки:	Беликин Александр Игоревич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джи Пи Ач" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного «Феникс», 7725616128

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Выдана

Дата и адрес выдачи  
Уполномоченный  
сотрудник МФЦ

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Новогорское  
11396, город Москва, ул. Агресса Давыда, 3

06.07.2022 13:26



90

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

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
07.07.2022:			
Кадастровый номер:		77-05-0011002:1116	

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выдано: Фискал ГРУ МФД города Москвы АМБЛ район Новогорода  
11198, район Москва, ул. Академический Двор, д. 1  
Дата и время выдачи: 08.07.2022 14:35  
Уполномоченный сотрудник МФД



*Handwritten signature*

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
07.07.2022г.			
Кадастровый номер: 77:05:0011002:1116			

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

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

М.П.

Выдано

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ район Новогиреево  
111266, город Москва, ул. Алексея Давыда, д. 4

Дата и время выдачи  
Уполномоченный  
сотрудник МФЦ

08.07.2023 15:26

подпись

ФНО/индекс



## Звание

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2

Всего листов раздела 2: 4

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 11

07.07.2022г.

Кадастровый номер:

77:05:0011002:1116

	<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-14, выдан 24.02.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-15, выдан 29.03.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-16, выдан 02.08.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-17, выдан 28.10.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-18, выдан 06.12.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-19, выдан 27.01.2022</p>
<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p>	<p>данные отсутствуют</p>
<p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p>	<p>данные отсутствуют</p>

<p>полное наименование должности</p>	<p>подпись</p>	<p>инициалы, фамилия</p>

М.П.

Выдано  
Дата и время выдачи  
Уполномоченный  
сотрудник МФЦ



Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2

Всего листов раздела 2: 4

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 11

07.07.2022г.

Катастровый номер:

77:05:0011002:1116

5.2	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	23.04.2021 08:42:27
	номер государственной регистрации:	77:05:0011002:1116-77/051/2021-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.04.2021 с даты государственной регистрации на 10 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СПАР Милли Вольт", ИНН: 5258056945
	основание государственной регистрации:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор аренды нежилого помещения, № ДП-2-СМВ, выдан 05.03.2021
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

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

М.П.



Выдана: Фискал ПЭС МОИЦ города Москвы МОИЦ район Новогиреево  
111198, город Москва, ул. Альбрехт Давидов, д. 1

Дата и время выдачи: 08.07.2021 14:36

Уполномоченный  
сотрудник МОИЦ

*С.С.С. Снегирева* /МП/ ФНРО/Валово



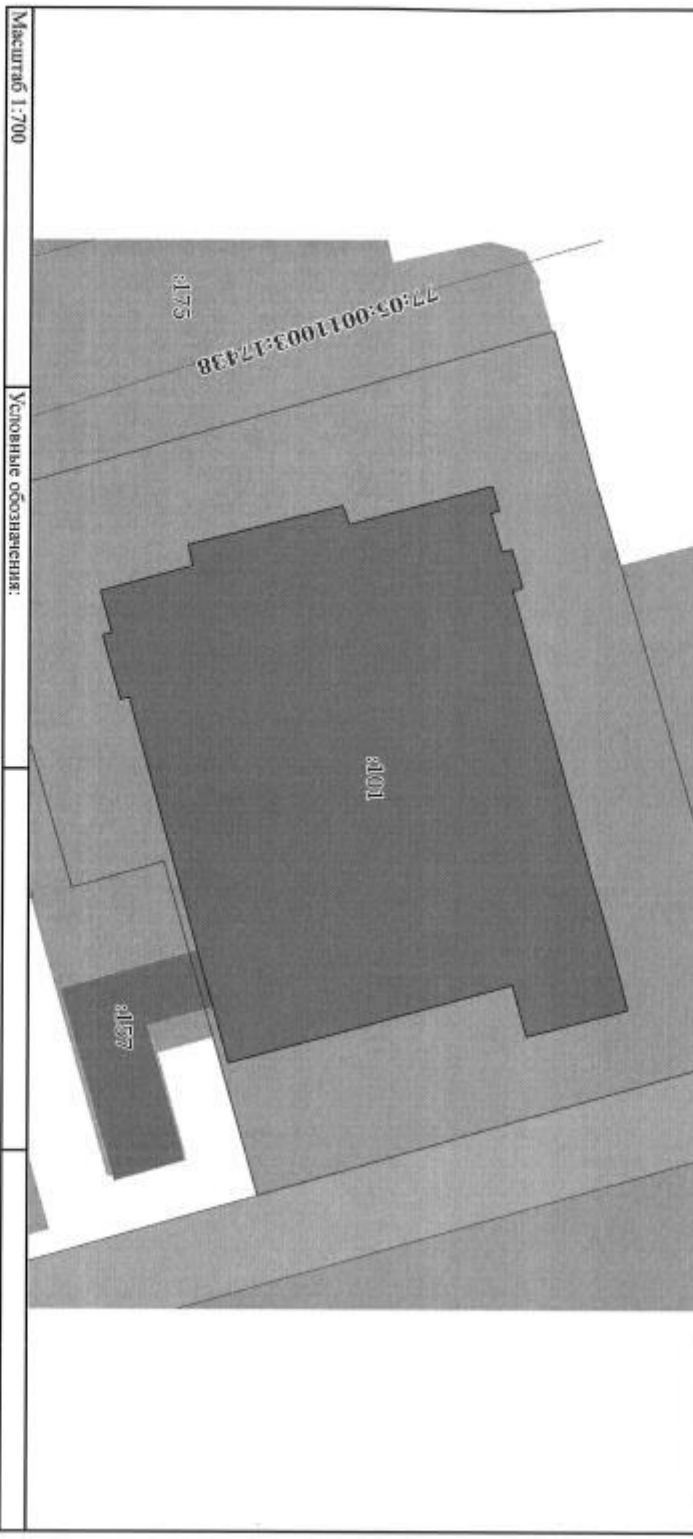
*W*

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

Лист № 4 из 10

Звание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
07.07.2022г.			
Кадастровый номер:		77:05:0011002:1116	

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



Масштаб 1:700	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выдано  
111396

Филиал ФГУ МРОЦ, город Москва, МРОЦ района Новогорское  
г. Москва, ул. Удальцова, д. 3, к. 3  
08.07.2023 15:26  
Уполномоченный  
генеральный МРОЦ



*[Handwritten signature]*

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

Этажи			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
Кадастровый номер: 77:05:0011002-116		Номер этажа (этажей): 1	

1 этаж  
площадь: 64,0 кв. м  
04.09.2019

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выдано

Дата и время выдачи  
Уполномоченный  
сотрудник МВД

Филиал ГУУ МВД России Москва МОИТ района Новотроицкое  
111196, город Москва, ул. Алексея Бродяго, д. 3

08.07.2022 15:26

*С. В. Сидоров*  
МВД



*Сидоров*

Этажие

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5

Всего листов раздела 5: 5

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 11

07.07.2022г.

Кадастровый номер: 77:05:0011002:1116

Номер этажа (этажей): 1

1 этаж  
Домовладение по адресу  
04161000



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Выдано

Филиал ТФУ МФЦ города Москвы МФЦ района Хорошевский  
111396, город Москва, ул. Академический проспект, д. 3

Дата и время выдачи

08.07.2022 15:30

Уполномоченный

сотрудник МФЦ

*С.И. Селев*

МФЦ



*С.И. Селев*

Этажи

вид объекта недвижимости:

Лист № 3 раздела 5

Всего листов раздела 5: 5

Всего разделов: 4

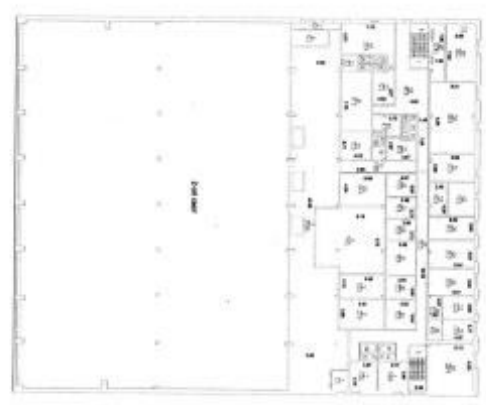
Всего листов выписки: 11

07.07.2022г.

Календарный номер: 77-05-0011002-1116

Номер этажа (этажей): 2

2 этаж  
поэтаж по 115  
04.08.2020



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Выдано

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Новогорское  
111296, город Москва, ул. Алашана Дугева, д. 3.

Дата и время выдачи  
Уполномоченный  
сотрудник МФЦ

08.07.2022 14:36  
С. С. Сидорова  
ФНО/Издатель  
МФЦ



*[Handwritten signature]*

Этажи

Или объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5

Всего листов раздела 5: 5

Всего рисунков: 4

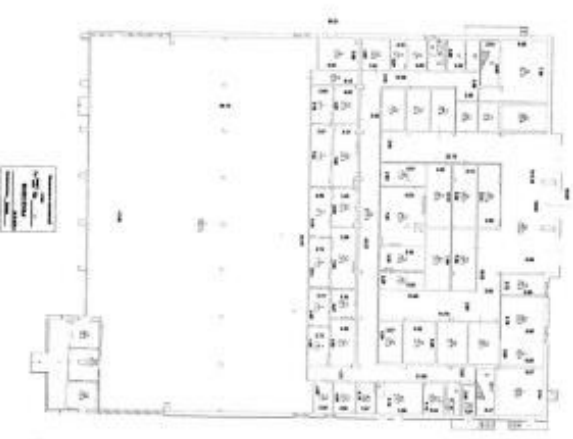
Всего листов выписки: 11

07.07.2022г.

Кадастровый номер: 77-05-0011002:1116

Номер этажа (этажей): 1

1 этаж  
Домовладение по адресу  
0418 2000



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал ГБУ МОУ города Москвы МБОУ района Зюзинского  
111396, город Москва, в/п. Алесей Давыдов, д. 3

Выдано

Дата и время выдачи 08.07.2022 15:26  
Уполномоченный сотрудник МОУ

*Смирнов ИА*  
МПП

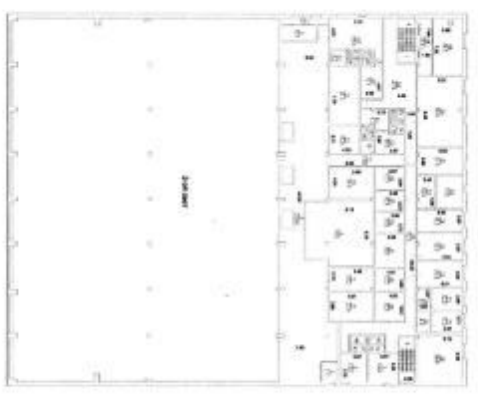


*ИА*

Этание  
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
07.07.2022г.		Катастровый номер: 77:05:0011002:1116	
		Номер этажа (этажей): 2	

Этаж  
Домовладения № 012  
04.08.2022



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

4

Выдано

Дата и время выдачи  
Уполномоченный  
сотрудник МОЦ

Филиал ГБУ «МОЦ» города Москвы МОЦ района Новогородецкое  
111296, город Москва, ул. Академика Давыдова, д. 1

08.07.2022 15:26

*С.С. Сидорова*  
С.С. Сидорова  
Ф.И.О. Подпись



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Знание	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 4
	Всего листов выписки: 11
07.07.2022г.	
Кадастровый номер:	77:05:0011002:1116

Номер кадастрового квартала:	77:05:0011002
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3673/12; Условный номер 2123453 24.02.1992 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 27787
Местоположение:	Москва, Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12
Площадь, м2:	3886
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1974
Год завершения строительства:	1974
Кадастровая стоимость, руб.:	377467892,38
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0011002:101
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0011002:16100, 77:05:0011002:16101, 77:05:0011002:16102, 77:05:0011002:16103, 77:05:0011002:16104
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Беликин Александр Игоревич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джи Ти Ач" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного «Феникс», 7725616128

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Область ГКУ МФЦ г.р.б.а. Москва, МФЦ (район Новогорода)  
113396, город Москва, ул. Агресса, д.100, к.3

Выдана  
Дата и время выдачи  
Уполномоченный  
центр услуг МФЦ

18.07.2022 15:36

Сидор

Сидор

МФЦ

ФНД/Исполн.

30



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

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
07.07.2022г.			
Кадастровый номер:		77:05:0011002:1116	

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

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

М.П.



Выдано Флинт ГРУ МФЦ города Москвы №442 район Митяевское  
111396, город Москва, ул. Малая Дубровка, д. 3

Дата и время выдачи 08.07.2022 11:36

Уполномоченный сотрудник МФЦ *С. С. Смирнов* МФЦ



Здание  
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 4

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 11

07.07.2022г.

Кадстровый номер: 77:05:0011002:1116

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

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

М.П.

Федеральное государственное учреждение  
"Федеральный центр охраны объектов культурного наследия"  
111 286, город Москва, в/ч "Аэромаршальское", д. 1

Выдано

Дата и время выдачи  
Уполномоченный  
сотрудник МФЦ

08.07.2023 15:29

*А. В. Овчинников*  
МФЦ



*Е. В.*

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2

Всего листов раздела 2: 4

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 11

07.07.2022г.

Календарный номер:

77-05-0011002:116

	<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-14, выдан 24.02.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-15, выдан 29.03.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-16, выдан 02.08.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-17, выдан 28.10.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-18, выдан 06.12.2021</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Атлант", № 0642-94119279-19, выдан 27.01.2022</p>
<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p>	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>

Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выдано

Дата и время выдачи  
Уникальный  
сертификат МФЦ

Физлицо ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Химки  
111396, город Москва, ул. Аэропорт, д. 3

08.07.2022 15:26

С.М.Михайлов

*С.М. Михайлов*

МФЦ



Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2

Всего листов раздела 2: 4

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 11

07.07.2022г.

Катастровый номер:

77:05:0011002:1116

5.2	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	23.04.2021 08:42:27
	номер государственной регистрации:	77:05:0011002:1116-77/051/2021-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.04.2021 с даты государственной регистрации на 10 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СТАР Милли Волга", ИНН: 5258056945
	основание государственной регистрации:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
полное наименование должности		подпись
		М.П.
		инициалы, фамилия

Выдано: 08.07.2022 15:36

Дата и время выдачи: 08.07.2022 15:36  
Уполномоченный сотрудник МВД: *С. В. Орехов*

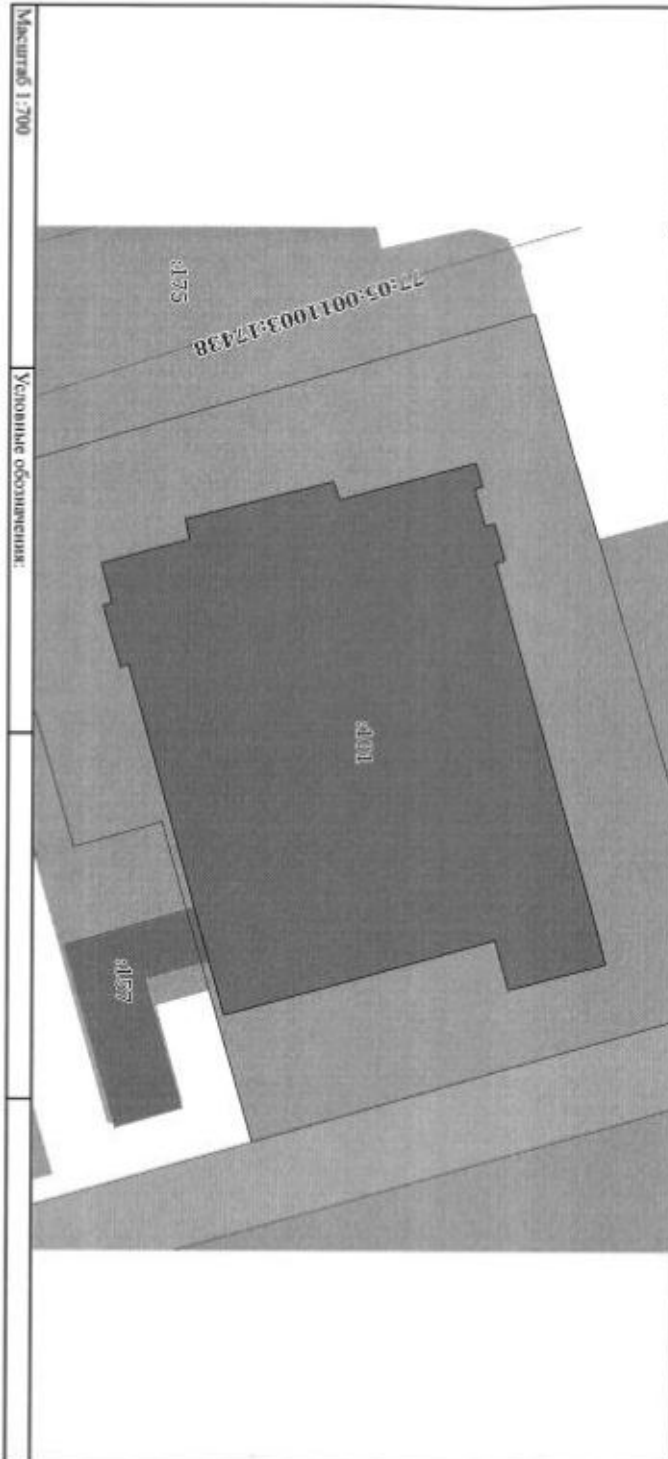


*С. В. Орехов*

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

Земле		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4
07.07.2022г.		Всего листов выписки: 11
Кадастровый номер:	77-05-0011002-1116	

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



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Филиал ФСБ МОП города Москва МОПГ района Хорошее  
111364 (регион Москва) ул. Академическая, д. 3

Выдано  
Дата и время выдачи  
Уполномоченный  
структурное МОП

06.07.2023 12:26

*С.В. Овчинников*

МП



*lv*

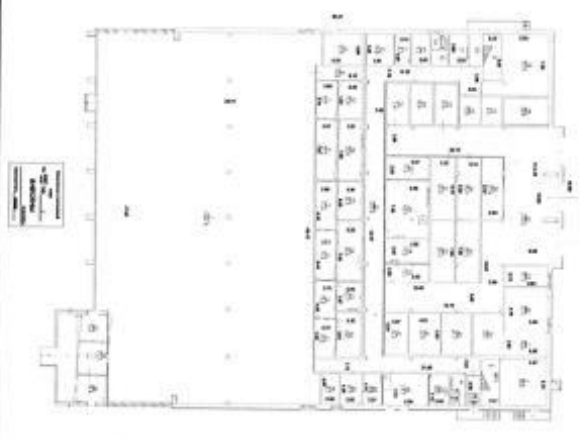
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание

Лист № 1 раздела 5      Всего листов раздела 5: 5      Всего разделов: 4      Всего листов выписки: 11

Катастровый номер: 77:05:0011002:1116      Номер этажа (этажей): 1

1 этаж  
Земельный участок  
04/01/2003



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	МП	

Выдано

Филиал ГБУ «МФУ» города Москвы (ФМ) (район Новогорское,  
111394, город Москва, ул. Авиационная, д. 1)

Дата и адрес выдачи  
Уполномоченный  
сотрудник МФУ

08.03.2022 14:29

*С. А. Сидорова*  
МФУ



Здание  
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5

Всего листов раздела 5: 5

Всего разделов: 4

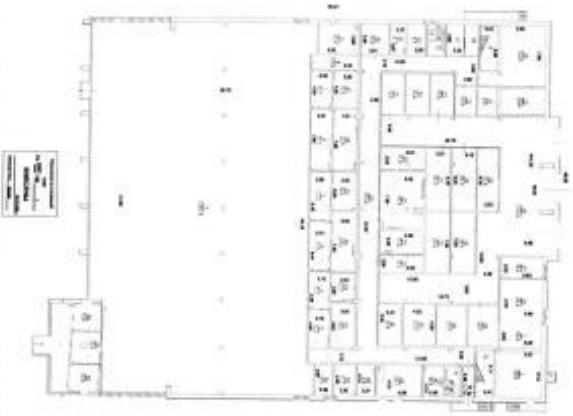
Всего листов выписки: 11

07.07.2022г.

Кадастровый номер: 77:05:0011002:1116

Номер этажа (этажей): 1

1 этаж  
площадь 91,812  
04.06.2020



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Выдано

Финанс ТБУ МВД Республики Беларусь, районная инспекция  
111396, город Минск, ул. Авангард Дзерж., д. 3.

Дата и время выдачи 08.07.2022 15:45  
Уполномоченный  
сотрудник МВД

*С. С. С. С.*  
МВД



*[Handwritten signature]*

Этаж

Или объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5

Всего листов раздела 5: 5

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 11

07.07.2022г.

Календарный номер: 77:05-0011002:1116

Номер этажа (этажей): 2

Этаж  
Домовладение № 112  
04.06.2022



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	



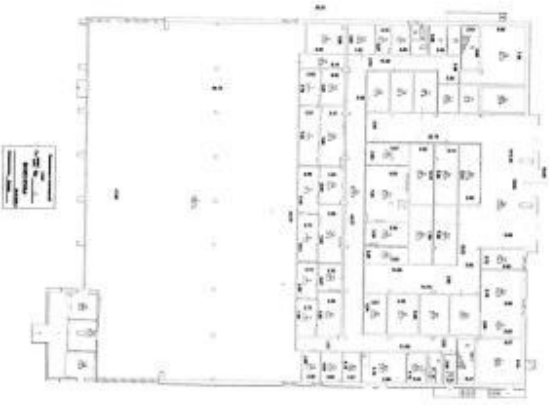
Здание  
Инд объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5      Всего листов раздела 5: 5      Всего разделов: 4      Всего листов выписки: 11

07.07.2022г.

Кадастровый номер: 77:05:0011002:1116      Номер этажа (этажей): 1

1 этаж  
Домовладение по адресу  
04083008



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ЛЮДИНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНЦИПАЛЬ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	





Этажи

Вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5

Всего листов раздела 5: 5

Всего разделов: 4

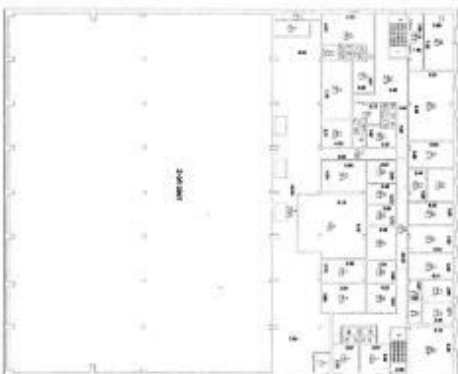
Всего листов выписки: 11

07.07.2022г.

Кадастровый номер: 77:05:0011002:1116

Номер этажа (этажей): 2

Этаж  
подземный 1/1/2  
04.08.2022



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНЦИПАЛЪ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

4

Выдано :  
Дата и время анализа : 08.07.2023 15:26  
Уполномоченный :  
сотрудник МОИ : *С.С. Сидя* ФИС: *87*



№ квартала	3673
№ дела	12
UNOM	2123453
Реестровый №	02123453

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

### Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Южный административный округ		
Муниципальный округ, поселение	внутригородская территория муниципального округа Орехово-Борисово Северное		
Населённый пункт			
Микрорайон, квартал, иное			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	Домодедовская улица		
дом	12	корпус	- строение -
Иное описание местоположения			
Наименование	торговое		
Кадастровый номер	77.05.0011002.1116		
Назначение	нежилое		
Функциональное назначение	нежилое (по данным архивных материалов БТИ)		
Количество проживающих в жилых помещениях	-		

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

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

Дата последнего обследования строения: 17.12.2018 г.

Дата печати паспорта: 02.03.2021 г.





## А. Распределение общей площади жилых помещений

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

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

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

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

Распределение уборочной площади здания

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

Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования

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

## Б. Распределение общей площади нежилых помещений

### Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Общая площадь, м²	Основная площадь, м²
1	2	3	4
Торговые	6	3268.5	2578.0
Складские		276.1	276.1
Прочие	1	396.4	356.6
<b>Итого по нежилым помещениям</b>	<b>7</b>	<b>3941.0</b>	<b>3210.7</b>
<b>Итого по типам жилого в нежилых помещениях</b>			
<b>Всего нежилой площади</b>	<b>7</b>	<b>3941.0</b>	<b>3210.7</b>
в т.ч. площадь цокольного этажа			
в т.ч. площадь подвала			
в т.ч. подземных этажей			

### Площадь, не входящая в общую площадь здания

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Площадь, м²
1	2	3
Площадь, не входящая в общую площадь		

## II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

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



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

№ или литер по плану	Наименование	Этаж-ность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м <sup>2</sup>	Выс. в застро	Высота, м	Объем, м <sup>3</sup>	Площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Основное	1 этаж	$80.21 \cdot 49.55 + 18.63 \cdot 1.36 + 0.99 \cdot 0.57 + 6 + 0.99 \cdot 0.50 \cdot 2 + 11.75 \cdot 1.23 - 10.53 \cdot 0.15 \cdot 2$	3024.4	v	4.3	13005	
-	основное	2 этаж	$62.30 \cdot 49.75$	3099.4		3.3	10228	
а	венткамера		$1.34 \cdot 1.29$	1.7	v	0	0	
б	площадки		$8.12 \cdot 1.23 + 2.25 \cdot 2.50 + 12.46 \cdot 3.00 + 2.35 \cdot 1.25 + 2.93 \cdot 4.21 + 1.25 \cdot 2.41 + 4.97 \cdot 1.18$	77.2	v	0	0	
в	дебаркадер		$11.25 \cdot 3.99 + 9.16 \cdot 0.83$	52.5	v	0	0	
частей: 5	<b>Всего:</b>			<b>3155.8</b>				<b>23233</b>

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

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

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

№ части или литер

Наименование части торговое

Группа капитальности

1 Этажность 2 Сборник 33 Таблица 5

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

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

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

№ части или литер \_\_\_\_\_

Наименование части \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_

Этажность \_\_\_\_\_

Сборник \_\_\_\_\_

Таблица \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осади, трещины, пыль и т.п.)	Таблица				
				Удельный вес	Процент износа	Удельный вес с износом	Износ в %	Процент износа к 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							
	Электроплиты							
	Электроснабжение							
9	Прочие работы							

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

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

№ части или литер \_\_\_\_\_

наименование части \_\_\_\_\_

группа капитальности \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Таблица				
				Удельный вес СД	Процент работоспособности в %	Удельный вес СД в конструктивной	Масса в	Процент работоспособности 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							
6	Наружная отделка							
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
7	Центральное отопление							
	Лентное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячая водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячей водоснабжением							
8	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	№ сборки	№ таблицы	Стоимость 1 м <sup>2</sup> (1 м <sup>3</sup> ) по таблице	Единица измерения	Удельный вес строения	Поправка на высоту помещения	Поправка на ср. площадь квартиры	Поправка на этажность	Поправка на отклонение от группы кап.	Поправка на объем строения	Поправка на отсутствие паркета	Поправка на кровлю	Поправка на отсутствие газа	Поправка на подвал	Поправка на благоустройство	Поправка на сантехустройство	Поправка на фундамент	Поправка на материал стен	Поправка на отделочные работы	Удельный вес с поправкой	Стоимость 1 м <sup>2</sup> (1 м <sup>3</sup> ) с поправкой, руб.	Объем части, м <sup>3</sup>	Площадь части, м <sup>2</sup>	Восстановительная стоимость по сборнику, руб.	% износа	Действительная стоимость по сборнику, руб.	Коэфф. перевода к ценам 1990 г.	Коэфф. инфляции	Интегральная стоимость, руб.
1	-	Основное	33	5	25.60	м <sup>2</sup>	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

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

Ахмедов А.А.

Прокончук Л.Д.

Куш А.В.

17.12.2018 г.

02.03.2021 г.

02.03.2021 г.



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



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

№ проекта: \_\_\_\_\_

этаж: \_\_\_\_\_

контур: \_\_\_\_\_

дата: \_\_\_\_\_

**2 ЭТАЖ**



Сведения о сборочном предприятии и адресе в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.07.2017 № 102-ФЗ

ИИЗД Проектно-конструкторское бюро

Полный или частичный отказ от ответственности  
 "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2018 г.  
 Проектант: \_\_\_\_\_  
 "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2018 г.

Масштаб: 1:200

№ квартала	3673
№ дела	12
UNOM	2123471
Реестровый №	02123471

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

### Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва
Административный округ	Южный административный округ
Муниципальный округ, поселение	внутригородская территория муниципального округа Орехово-Борисово Северное
Населённый пункт	
Микрорайон, квартал, иное	
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	Домодедовская улица
дом	12
корпус	-
строение	2
Иное описание местоположения	

Наименование	торговое
Кадастровый номер	77:05:0011002:1119
Назначение	нежилое
Функциональное назначение	нежилое (по данным архивных материалов БТИ)
Количество проживающих в жилых помещениях	-

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

Регистрационный №	5009763	Дата регистрации	01.10.2004 г.
-------------------	---------	------------------	---------------

Дата последнего обследования строения: 17.12.2018 г.

Дата печати паспорта: 26.02.2021 г.





## I. Общие сведения

Серия проекта индивидуальный проект

Количество этажей \_\_\_\_\_

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

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

Кроме того \_\_\_\_\_

**Год постройки** 1975 \_\_\_\_\_

Год пристройки \_\_\_\_\_

Год надстройки \_\_\_\_\_

Год переоборудования \_\_\_\_\_

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

Год реконструкции \_\_\_\_\_

Объект культурного наследия нет данных \_\_\_\_\_

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

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

в том числе:

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

Площадь помещений общего имущества в многоквартирном доме: \_\_\_\_\_

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

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

Сведения об аварийности: \_\_\_\_\_

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

Решение о сносе: \_\_\_\_\_

### Сведения об имущественных правах

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

## А. Распределение общей площади жилых помещений

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

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

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

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

**Распределение уборочной площади здания**

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

**Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования**

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

## Б. Распределение общей площади нежилых помещений

### Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

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

### Площадь, не входящая в общую площадь здания

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

## II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

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

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

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

Площадь застройки:

329,2 м<sup>2</sup>

Площадь съёмки:

           м<sup>2</sup>

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

№ части или литер

Наименование части торговое

Группа капитальности 2 Этажность 1 Сборник 33 Таблица 46

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

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

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

№ части или литер \_\_\_\_\_

Наименование части \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_

Этажность \_\_\_\_\_

Сборник \_\_\_\_\_

Таблица \_\_\_\_\_

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

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

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

№ части или литер \_\_\_\_\_

Наименование части \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_

Этажность \_\_\_\_\_

Сборник \_\_\_\_\_

Таблица \_\_\_\_\_

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

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



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

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

Работу выполнил инженер  
 Проверил бригадир  
 Начальник Первого территориального управления

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



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

**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ**

**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ М - 09-08/098

(Номер договора)

06 11 2003

(Число) (Месяц) (Год)

770511002101

(Кадастровый №)

50109149

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва



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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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

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

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

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### **Арендатор имеет право:**

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

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

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

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

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

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

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

**Арендатор обязан:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

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

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

### Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

## 7. САНКЦИИ

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

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

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

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

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

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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



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

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

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

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

## **10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 2а - Ситуационный план

## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

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

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:

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

Генеральный директор

№ 33-И-1/3-(142)

\_\_\_\_\_ Н. В. 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:

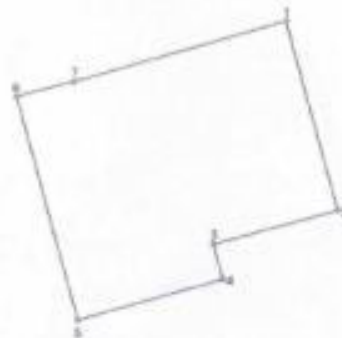
От Арендодателя:  
Начальник областного управления  
регулирования землепользования  
в Южном административном округе  
на основании доверенности  
от "12" августа 2003 г. № 33-44-1/34(142)

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

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 6386,1 КВ.М.

Начальник ТОРЗ ЮАО  
 м.п.



И.В. Ломакин

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



Начальник ТОРЗ ЮАО  
м.п.



Н.В. Ломакин



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



СЕКТОР ОПЕРАТИВНОЙ КАРТЫ  
**МОСКМЗЕМА**  
Стор. № *423*  
*10* / *11* от *20*  
Исполнитель: *В-*



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

вх. № в-АНТ-1407/21-23 от 14.07.2021г

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Проведена государственная регистрация
<b>СОГЛАШЕНИЯ</b>
Дата регистрации 08.04.2021
Номер регистрации 77-05-0011002/2021-04/051/2021
Государственная регистрационная служба
Государственный кадастровый № 77:05/0011002/2021-04/051/2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Арендодатель:

Департамент городского имущества  
города Москвы

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

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

ИНН 7705031674, КПП 770301001,  
ОГРН 1037739510423  
ОКПО 16412348

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

##### Арендатор:

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

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

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

ИНН 3445109706, КПП 770101001  
ОГРН 1103460001512

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

#### 7. Подписи сторон:

##### От Арендодателя:

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



С.В.Смирнова

##### От Арендатора:

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



Е.А.Горячева

Исп.Трефилов В.В.



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

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

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

Кадастровый номер 77:05:0011002:101

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

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

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

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

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

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

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

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

**4. Примечание**

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

**5. ПОДПИСИ СТОРОН**

**От Арендодателя:**

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



С.Б.Смирнова

М.П.

Исп.Трефилов В.В.

**От Арендатора:**

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



Е.А.Горячева

М.П.



ПРИКАЗ  
Исполнительный директор  
Исполнительный директор  
Исполнительный директор



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

№ М - 05 - 034946

(Номер договора)

29 09 2010

(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0011002:107

(Кадастровый №)

51100187

(Условный №)

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Москве  
№ регистрации округа 77  
Дата регистрации 11.08.2010  
№ документа 99-77-141-08/10-240  
МУХИН А.А.  
(И.О.)



г.Москва

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

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

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

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

тору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

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

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

1.5. На Участке расположены:

-- кирпичное здание (магазин).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

Интернет.

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

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

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

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

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

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

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

##### **Арендатору:**

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

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

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

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

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

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### **Арендатор имеет право:**

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

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

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

### **Арендатор обязан:**

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

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

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

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

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

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

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

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

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

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

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

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### **Арендодатель имеет право:**

- 6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:
- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
  - осуществления самовольного строительства на Участке;

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

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

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

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

#### **Арендодатель обязан:**

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

## **7. САНКЦИИ**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

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

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

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с

ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка

2 - Расчет арендной платы

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 127051, г.Москва, Малый Каретный переулок, дом 7, стр.1
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 127051, г.Москва, Малый Каретный переулок, дом 7, стр.1
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7707500642/7707500642 ОКПО 94127573, ОКВЭД 65.23.1
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40701810900130000057
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	в ОАО Банк ВТБ
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044583001	БИК 044525187
Телефон 318-21-11 (секретарь)	Телефон 699-96-15

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

### От Арендодателя:

Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе города Москвы

  
**В.В. Солодкин**  
 201\_\_ г.  
 М.П.

### От Арендатора:

Генеральный директор  
 ООО "Управляющая компания  
 "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого  
 паевого инвестиционного фонда не-  
 движимости "АНТЕЙ ЮГ" под управ-  
 лением ООО "Управляющая компания  
 "ОЛМА ФИНАНС"

  
**Е. А. Машкова**  
 201\_\_ г.  
 М.П.

Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве

Полномочия по ведению кадастра объектов недвижимости в городе Москве  
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдана в государственного кадастра недвижимости)  
"10" ноября 2009г. № 77/501/09-79555

1	Кадастровый номер 77:05:0011002:107	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2			
В.1								
Общие сведения								
4	Предельные номера: _____							
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: _____							
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Домодедовская, вл 12, стр 2							
8	Категория земель: _____							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование: ЭКСПЛУАТАЦИИ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗДАНИЯ МАГАЗИНА							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности: _____							
11	Площадь: 609 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 12560192.61	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ): 20624.29	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах: _____							
16	Общие отметки: Кадастровый номер 77:05:0011002:107 назначен кадастровому номеру 77:05:11002:107							
17	_____							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: _____		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____	
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____				

Заместитель начальника отдела  
(подпись и должность)

М. П. (подпись)



Г.В. Савельева  
(подпись, фамилия)

10.11.2009

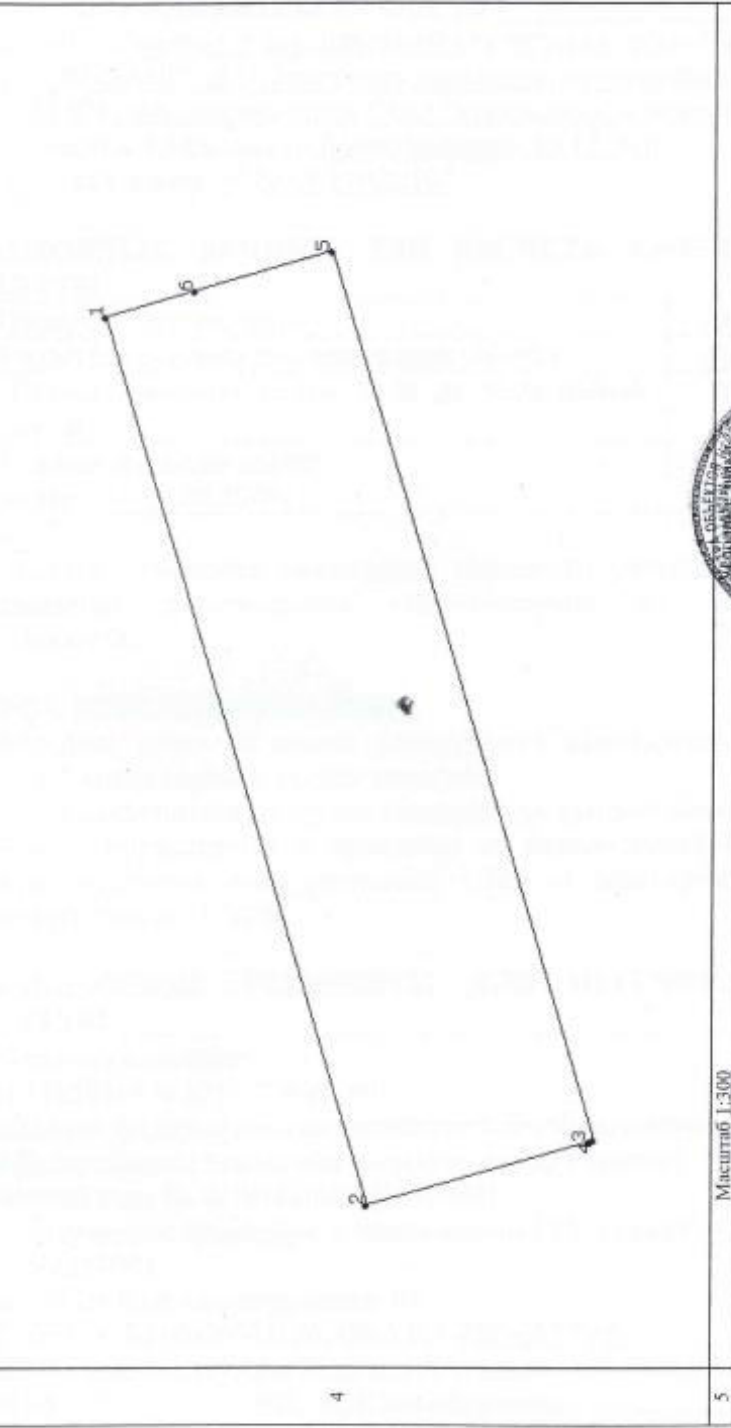
Р36-05 03Р

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
"10" ноября 2009г № 77/501/09-79555

1	Кадастровый номер 77:05:0011002:107	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	-------------------------------------	---	----------	---	-----------------

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300

Заместитель начальника отдела  
(подпись)

М. П. (подпись)



Г. В. Сапельева  
(подпись, печать)  
10.11.2009

Приложение 2 к Договору  
№ М-05- 034946  
от «29» сентября 2010 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № \_\_\_\_\_ -001**

Арендатор: общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"  
Адрес участка: г.Москва, ул.Домодедовская, вл.12, стр.2  
Кадастровый номер 77:05:0011002:107

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

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	609
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	12 560 192.61
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.4. Годовая арендная плата* (начисляется с 21.08.2009)	руб.	188 402.89

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

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.**

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

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

**Получатель платежа:**  
ИНН 7705031674 КПП 770501001  
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве  
(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)  
Расчетный счет № 40101810800000010041  
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705  
БИК 044583001  
Поле 101 платежного поручения 08  
КБК 07111105010020001120, ОКАТО 45296577000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года ФЛС  
№ М-05- \_\_\_\_\_ - 001. НДС не облагается.

#### 4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

#### 5. ПОДПИСИ СТОРОН

##### От Арендодателя:

Начальник Территориального  
управления Департамента земельных  
ресурсов города Москвы

  
" " " " 201\_\_ г.  
М.П. 

##### От Арендатора:

Генеральный директор  
ООО "Управляющая компания "ОЛМА  
ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого  
инвестиционного фонда недвижимости  
"АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО  
"Управляющая компания "ОЛМА  
ФИНАНС"

  
" " " " 201\_\_ г.  
М.П. 

ТУ ЮАО

Пронумеровано, сброшюровано  
и скреплено печатью 13 листов  
«13 июля 2010 г.

Исполнитель: советник Красовская Л.В.

Начальник ТУ ЮАО

В.В. Солодкин

М.П. \_\_\_\_\_  
Генеральный директор  
ООО «Управляющая компания "ОЛМА  
ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого  
инвестиционного фонда недвижимости  
"АНТЕНА Ю" под управлением ООО  
"Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"

Е. А. Машкова

М.П. \_\_\_\_\_





Учетный номер дополнительного  
соглашения № М-05-034946  
от «07» апреля 20 21 г.

ВХ№ в-АНТ-1304/21-31 от 13.04.2021

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
от 29.09.2010 № М-05-034946**

г. Москва

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

1. На основании обращения Арендатора от 17.02.2021 № 33-5-16288/21-(0)-0, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», зарегистрированных 22.05.2007 за № 0822-94127573 (в редакции изменений и дополнений № 7 в Правила доверительного управления от 22.10.2020), сведений Единого государственного реестра недвижимости о доверительном управлении нежилым зданием с кадастровым номером 77:05:0011002:1119 по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, строен. 2 (запись государственной регистрации от 29.12.2020 № 77:05:0011002:1119-77/051/2020-6) все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 29.09.2010 № М-05-034946 (далее – Договор) от имени и в интересах Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ».

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

2.1. Дополнить пункт 3.2 раздела 3 «АРЕНДНАЯ ПЛАТА» Договора абзацем следующего содержания:

«В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.».

2.2. Дополнить раздел 4 «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» Договора пунктами следующего содержания:

«4.6. Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на некапитальные объекты, расположенные на Участке.

4.7. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.».

2.3. Дополнить раздела 5 «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА» Договора пунктом следующего содержания:

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

2.4. В пункте 7.6 раздела 7 «САНКЦИИ» Договора слова «ООО «Управляющая компания «АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ» заменить словами «ООО «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест.».

3. Приложение по расчету арендной платы Арендатора к Договору изложить в редакции Приложения 1 к настоящему дополнительному соглашению в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

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

5. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

**7. Юридические, почтовые адреса сторон и банковские реквизиты:**

**Арендодатель:**

Департамент городского имущества  
города Москвы

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

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

ИНН 7705031674, КПП 770301001

ОКПО 16412348

Расчетный счет № 40201810445250000179

ГУ Банка России по ЦФО

Лицевой счет № 0307111000450284

БИК 044525000

**Арендатор:**

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

Д.У. Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»

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

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

ИНН 3445109706, КПП 770101001

Расчетный счет № 40701810638000005268

в ПАО Сбербанк г. Москвы

К/с № 30101810400000000225

БИК 044525225

Телефон: 8 (916) 910-27-52

**8. Подписи сторон:**

**От Арендодателя:**

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

  
М.П. 

**От Арендатора:**

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

  
Е.А. Горячева  


Исп. Е.В. Кузнецова



**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-034946-**

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

**Адрес участка:** г. Москва, ул. Домодедовская, вл. 12, стр. 2

**Кадастровый номер:** 77:05:0011002:107

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

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	609
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка с 01.01.2019*	руб.	22 168 848,45
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
<b>2. Размер ежегодной арендной платы на земельный участок:</b>		
2.1. Годовая арендная плата с 22.10.2020**	руб.	332 532,73

\* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (\*\*)  
уплачивается Арендатором самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

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

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

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

Получатель платежа: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)  
ИНН 7705031674 КПП 770301001  
Наименование Банка получателя: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве  
БИК получателя 004525988  
Счет банка получателя 40102810545370000003  
Счет получателя 03100643000000017300  
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 921 000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_ квартал \_\_\_\_ года ФЛС № М-05-034946-\_\_\_\_. НДС не облагается.  
Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!  
\*реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

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

**5. ПОДПИСИ СТОРОН:**

**От Арендодателя:**

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

  
Исп. Е.В. Кузнецова

**От Арендатора:**

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

  
Е.А. Горячева



www.cian.ru/immunity/2344393/

Документы в формате PDF по умолчанию

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Москва Сервисы **100%** [Помощь, обучение](#) [Выход](#)

Подмосковье в Москве Коммерческая Продажа готовых помещений в Москве КВАД Научный центр центральный офис Коммерческие офисы


очень 38.00 15 просмотров 2 на сайте

### Торговая площадь, 4 900 м<sup>2</sup>

в торговом центре «Океан»  
 Москва КВАД р-н Нагатская затон Коломенская ул. 17 На карте

▲ Коломенская - 10 мин. на транспорте ▲ Каширская - 12 мин. на транспорте  
 ▲ Текстильщики - 12 мин. на транспорте

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



**924 000 000 Р**  
 188.572 Р за м<sup>2</sup>  
 Скачать из объявления файл  
 КОИ

**+7 985 633-43-99**  
**+7 910 087-06-91**

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены по факту. Звоните в рабочее время по указанному номеру

Помогите сделать этот объект еще более привлекательным (20000 руб. за заявку) [Узнать больше](#)

**AGENCIЯ НЕДВИЖИМОСТИ Chase Estate**  
 Документы проверены

Агентство WINHOUSE  
 Члены Ассоциации Риэлторов, членство в России "Платформа"


Менеджер  
**Армен Барсудян**

Введите здесь текст для поиска

www.cian.ru/immunity/2344393/

Документы в формате PDF по умолчанию

**10 фото**



**4 900 м<sup>2</sup>** Площадь  
**1 из 2** Этажи  
**Свободно** Планировка

### Аналитический отчет по зданию

Океан, Москва, Коломенская улица, 17.

**Что входит в PDF-отчет:**

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазоном цен
- Правообладатели и обременения по ним (уровень надежности выписки из Росреестра)
- Валютные переводы и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по телефону арендаторам

**Купить отчет за 1 500 Р**

На продажу предлагается торговый центр на улице Коломенская.

Общая площадь здания - 4900 кв.м (1 этаж и 2 этаж).  
 Здание на 100% заполнено арендаторами.

Являются арендаторы - супермаркет "Пятерочка", Го Риск, Магнит Кооператив, салон красоты Точка Красота, аптека Норма и другие. Здание расположено на первой линии домов в районе плотной жилой застройки. Восточный парковка перед зданием. Номер: 32757.

**924 000 000 Р**  
 188.572 Р за м<sup>2</sup>  
**+7 985 633-43-99**  
**+7 910 087-06-91**

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены по факту. Звоните в рабочее время по указанному номеру

Помогите сделать этот объект еще более привлекательным (20000 руб. за заявку) [Узнать больше](#)

**AGENCIЯ НЕДВИЖИМОСТИ Chase Estate**  
 Документы проверены

Менеджер  
**Армен Барсудян**

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

**Распределение цен за 3 года** [Посмотреть](#)

**15 000 руб/кв.м**

**Построим здание из сэндвич-панелей. 15 000 руб./кв.м.**

[Узнать больше](#)

Агентство WINHOUSE  
 Члены Ассоциации Риэлторов, членство в России "Платформа"

**Строительство ангара под ключ! ЖМИ!**

Введите здесь текст для поиска

www.domclick.ru/immunity/22444791/

Домклик - купить квартиру в Москве

Адрес: **Москва, ЮАО, р-н Нагатский затон, Коломенская ул., 17**

Торговая площадь: **4 800 м²**

На продажу предлагается торговый центр на улице Коломенская. Общая площадь здания - 4900 кв.м (подвал и 2 этажа). Здание на 100% заложено арендаторами.

Яркие арендаторы - супермаркет "Пятерочка", Fix Price, Магнит Кооператив, салон красоты Точка Красоты, аптека Норма и другие. Здание расположено на первой линии домов в районе плотной жилой застройки. Выступительная парковка перед зданием. Номер: 32757.

924 000 000 Р

389 372 Р за м²

+7 985 633-43-99

+7 910 087-06-91

СМС и подборка в ипотеку доступны не будут. Звоните в объявление по номеру контактного центра

Посмотрите, сколько лет прошло от объявления на ДМЗН. И сколько стоит объект сейчас.

Агентство недвижимости Chase Estate

Агент Артем Барсудан

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Построим здание из сэндвич-панелей. 15 000 руб./кв.м.

Узнать больше

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Создайте фильтры в поиске и не вводите заявки

Доступ к избранному с любого устройства

Неограниченное добавление в избранное

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

Позвонить

Оценки и карты

Введите здесь текст для поиска

www.domclick.ru/immunity/22444791/

Домклик - купить квартиру в Москве

Адрес: **Москва, ЮАО, р-н Нагатский затон, Коломенская ул., 17**

Торговая площадь: **4 800 м²**

На продажу предлагается торговый центр на улице Коломенская. Общая площадь здания - 4900 кв.м (подвал и 2 этажа). Здание на 100% заложено арендаторами.

Яркие арендаторы - супермаркет "Пятерочка", Fix Price, Магнит Кооператив, салон красоты Точка Красоты, аптека Норма и другие. Здание расположено на первой линии домов в районе плотной жилой застройки. Выступительная парковка перед зданием. Номер: 32757.

924 000 000 Р

389 372 Р за м²

+7 985 633-43-99

+7 910 087-06-91

СМС и подборка в ипотеку доступны не будут. Звоните в объявление по номеру контактного центра

Посмотрите, сколько лет прошло от объявления на ДМЗН. И сколько стоит объект сейчас.

Агентство недвижимости Chase Estate

Агент Артем Барсудан

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Построим здание из сэндвич-панелей. 15 000 руб./кв.м.

Узнать больше

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Создайте фильтры в поиске и не вводите заявки

Доступ к избранному с любого устройства

Неограниченное добавление в избранное

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

Позвонить

Оценки и карты

Введите здесь текст для поиска

Торговый центр Океан

Под застройку	1965	Тип здания	Торговая площадь
Категория здания	Детский сад	Площадь участка	0,2 га
Общая площадь	4 851,2 м²		

Приточная вентиляция  
 Местное кондиционирование  
 Центральное отопление  
 Сигнализация

Построим здание из сэндвич-панелей. 15 000 руб./кв.м.

Узнать больше

Строительство ангара под ключ ЖМЗ

www.datalife.ru/immobiliya/2031-6329/

Plaza Botanica

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

ЦИАН

Москва, Коммерческая

Торговая площадь (В), 197,2 м<sup>2</sup>

в торговом центре на ул. Вавилова, 29

Москва ЮЗАО р-н Косыково ул. Вавилова, 29 На карте

52 000 000 Р

340 000 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменениями цены

ИОИ

+7 917 591-32-57

ОМС и объекты в ипотеку

ИНВЕСТИ

ИНВЕСТИ

Отдел продаж ИНВЕСТИ

www.datalife.ru/immobiliya/2031-6329/

Plaza Botanica

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

ЦИАН

Москва, Коммерческая

Торговая площадь (В), 197,2 м<sup>2</sup>

в торговом центре на ул. Вавилова, 29

Москва ЮЗАО р-н Косыково ул. Вавилова, 29 На карте

52 000 000 Р

340 000 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменениями цены

ИОИ

+7 917 591-32-57

ОМС и объекты в ипотеку

ИНВЕСТИ

ИНВЕСТИ

Отдел продаж ИНВЕСТИ

197,2 м<sup>2</sup> 1 из 1 Занято В

Площадь Этаж Планировка Класс

Аналитический отчет по зданию

На ул. Вавилова, 29, Москва, улица Вавилова, 29.

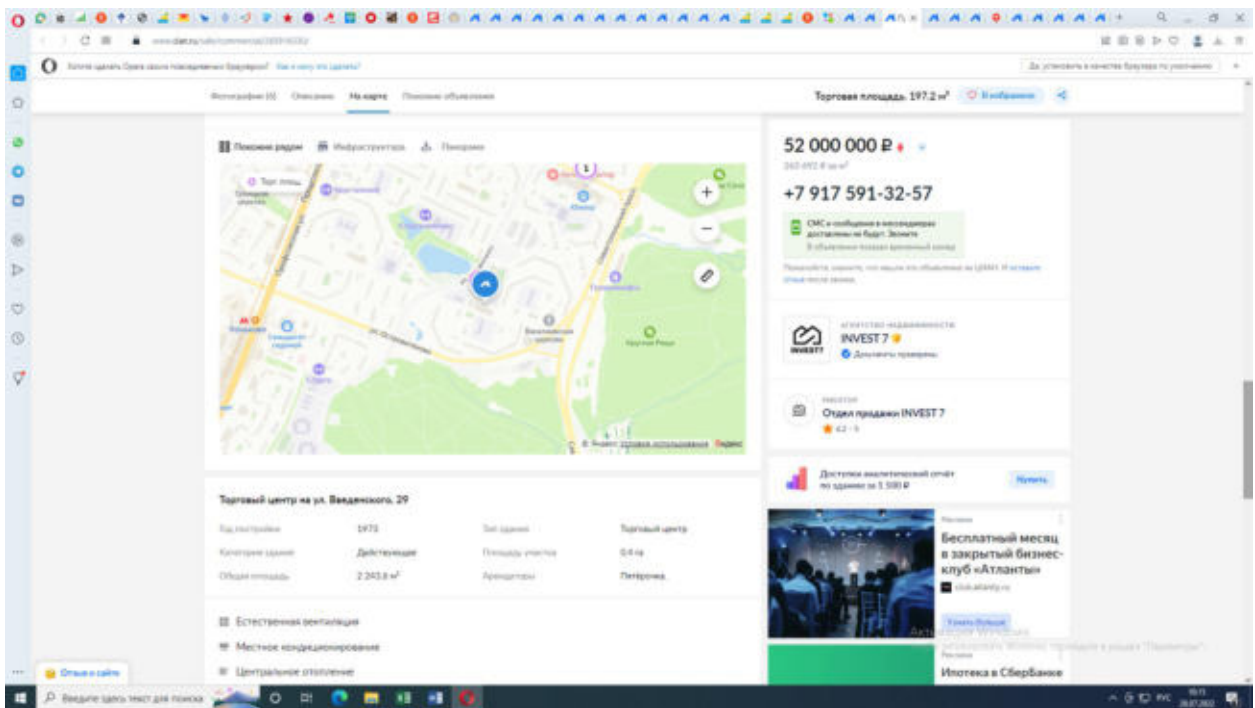
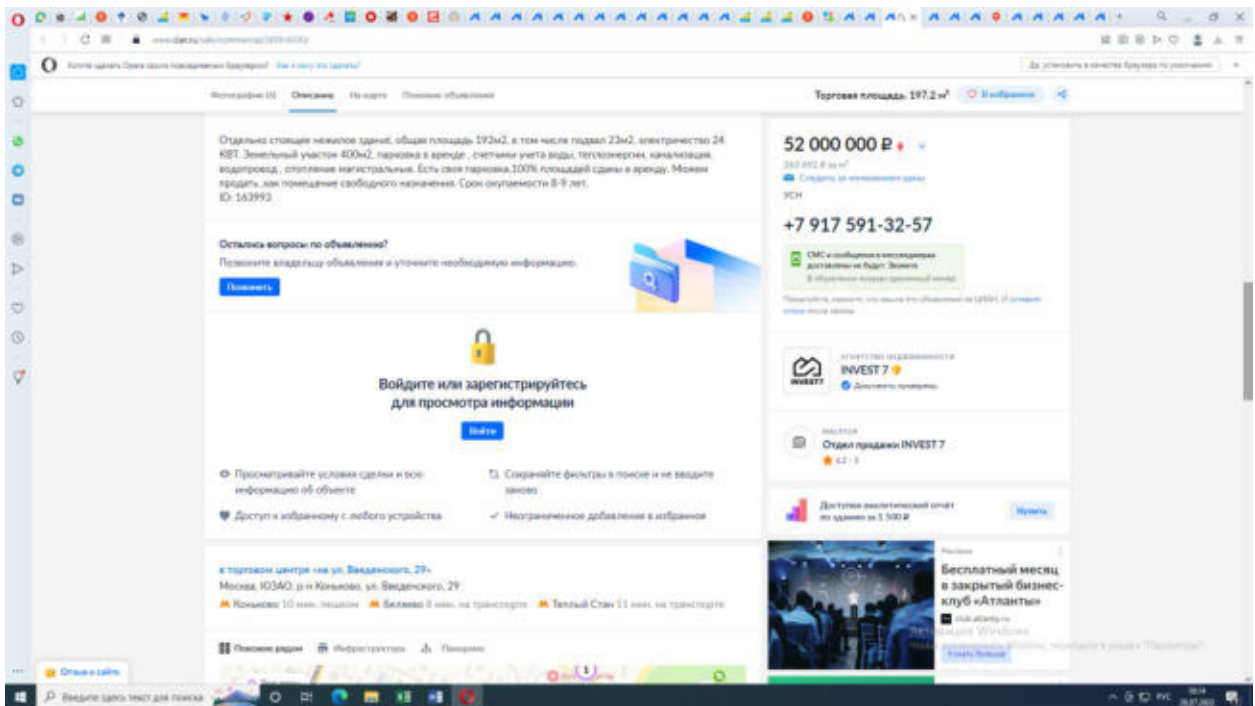
Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Экономические характеристики
- Подборка похожих зданий с декларациями цен
- Права/обременения и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Важные нюансы и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Бесплатный месяц в закрытый бизнес-клуб «Атланты»

Ипотека в Сбербанке





Plaza Technopark

**ПОСЛЕДНИЕ ЛОТЫ!  
БРОНИРУЙТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС**

ЦИАН

Москва ЮАО, р-н Орехово-Борисово Северное, ул. Генерала Белова 23А. На карте

Демонстрация: 7 дней показов

150 000 000 Р

350 122 кв м

Связаться по телефону: +7 917 591-32-57

ОМС и объекты в ипотеку доступны на РБК. Золотые 5 объектов повышенной ликвидности

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте по телефону (24/7) и получить консультацию

Качество недвижимости INVEST 7

Документы проверены

Отдел продаж INVEST 7

150 000 000 Р

350 122 кв м

+7 917 591-32-57

ОМС и объекты в ипотеку доступны на РБК. Золотые 5 объектов повышенной ликвидности

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте по телефону (24/7) и получить консультацию

Качество недвижимости INVEST 7

Документы проверены

Отдел продаж INVEST 7

7 фото

592,6 м<sup>2</sup> Площадь

1 из 2 Этаж

Свободно Помещение

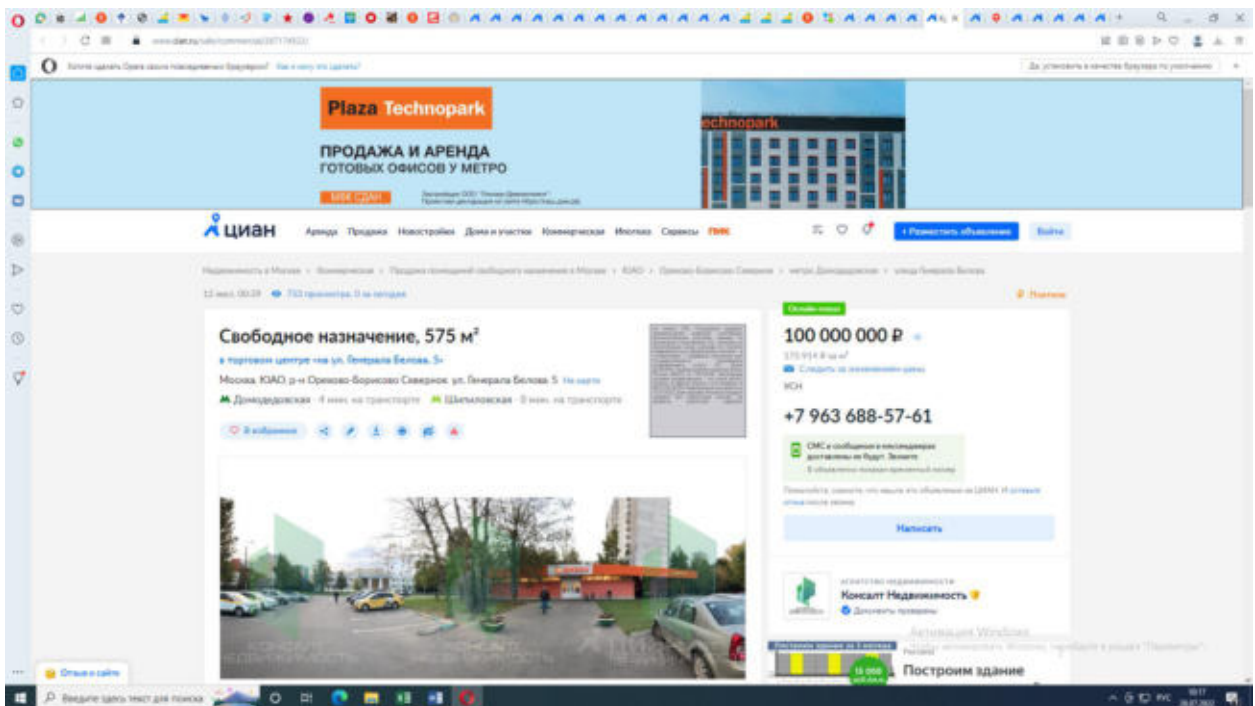
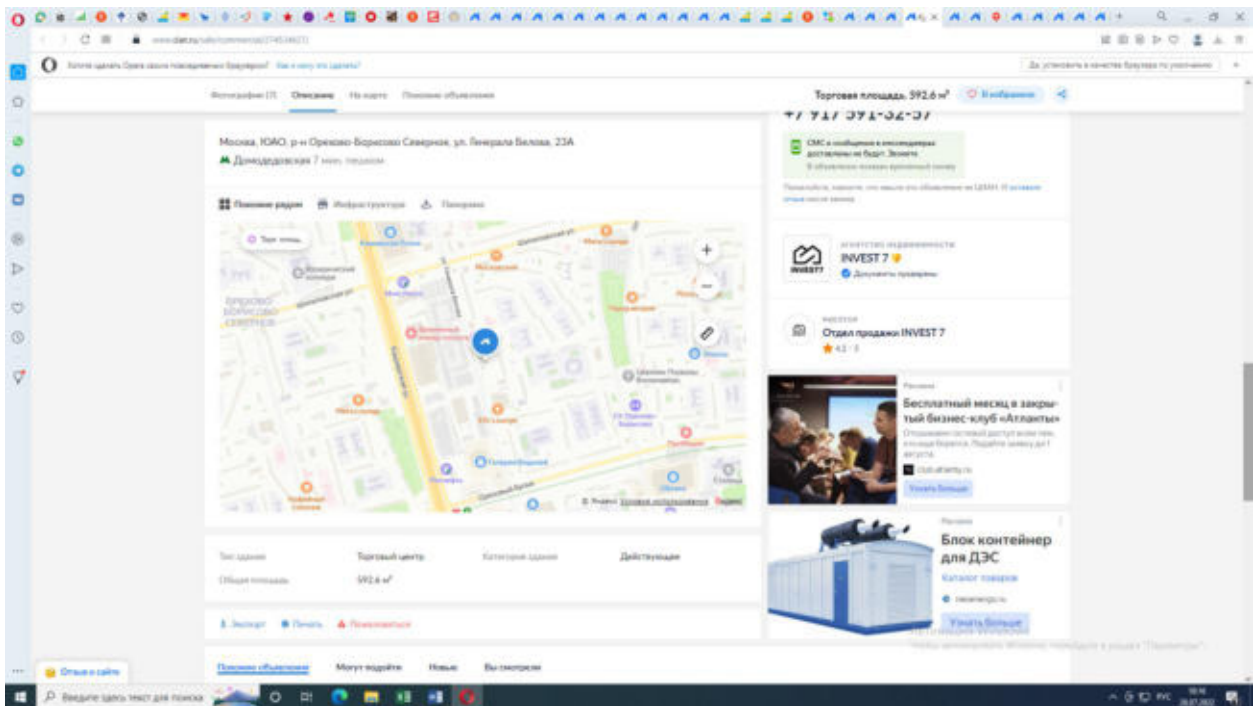
Продать отдельно стоящее здание общей площадью составляет 592,6 кв. м. Расположение на первой линии. Сложившееся торговое окружение, высокий рекламный потенциал. Мощность 110 кВт.

- Витринная зона
- Эл. мощность: 110 кВт
- Зона разгрузки/погрузки
- Приточная вытяжная вентиляция
- Открытая планировка
- Ю: 149290

Остались вопросы по объекту?  
Позвоните владельцу объекту и уточните необходимую информацию.

Бесплатный месяц в закрытый бизнес-клуб «Атланты»

Блок контейнер для ДЭС



14 фото

575 м²  
Площадь

1 из 1  
Этаж

Свободно  
Планировка

Продан торговое ОСЗдание свободной планировки!  
1-й этаж, полнотелый железобетонный массив  
Импозитивный внешний пешеходный портал  
В непосредственной близости остановки общественного транспорта  
Рядом с двумя крупными ВУЗами, что обеспечивает длительный трафик  
Есть возможность получить Арендаторскую и Табачную Лицензии  
Все это, создает идеальную среду для торговли  
Общая площадь 575 м2  
Открытые планировка, возможно сделать витринные окна в пол, без согласования с БТИ  
Водоснабжение, канализация центральная  
Буд. постройки: 1977  
Состояние очень современными инженерными коммуникациями  
Арендатор: Директ  
МАП: 900 000 рублей  
Собственник: физ. Лицо  
Перед зданием большая бесплатная парковка  
Торг и оценку сделки готовы обсудить при встрече.  
DOI 37-5424

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

100 000 000 Р  
575 934 Р за м²  
+7 963 688-57-61

ОМС и оборудование в комплектацию  
доставлены на объект. Звоните  
в объявлении по адресу: бесплатный звонок

Позвоните, узнаете все о нас! Это объявление не опубликовано за 24 часа. 12 месяцев  
История этого объявления

Написать

Агентство Недвижимости  
Консалт Недвижимость  
Документы готовы

Построим здание  
из сэндвич-панелей.  
15 000 руб./кв.м.

Узнать больше

Старт продаж офисов  
на севере Москвы  
Высотное здание с панорамным  
окнами и 22 400 000 Р. Срочно! Прозвоните  
по телефону  
Узнать больше

Визуализация (3D) Описание На плане Плановые объявления

ПОИ

Свободное назначение. 575 м²

100 000 000 Р  
575 934 Р за м²  
Следить за изменениями цены

УСН

+7 963 688-57-61

ОМС и оборудование в комплектацию  
доставлены на объект. Звоните  
в объявлении по адресу: бесплатный звонок

Позвоните, узнаете все о нас! Это объявление не опубликовано за 24 часа. 12 месяцев  
История этого объявления

Написать

Агентство Недвижимости  
Консалт Недвижимость  
Документы готовы

Построим здание  
из сэндвич-панелей.  
15 000 руб./кв.м.

Узнать больше

Старт продаж офисов  
на севере Москвы  
Высотное здание с панорамным  
окнами и 22 400 000 Р. Срочно! Прозвоните  
по телефону  
Узнать больше

Торговый центр на ул. Генерала Белова, 5

Буд. постройки	1977	Буд. здание	Площадь участка	Торговый центр	0,2 га
Категория здания	Декоративная	Планировка участка	Местный торговый комплекс	Мультифункциональный	
Общая площадь	1 044,2 м²				

- Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление
- Сигнализация

Plaza Technopark

ПРОДАЖА И АРЕНДА ГОТОВЫХ ОФИСОВ У МЕТРО

ЦИАН

Подобранность в Москве > Коммерческая > Продажа готовых помещений в Москве > КВМД > Люблино > метро Люблино > Совхозная улица

История: 13/04 > 43 просмотра, 0 на сайте

**Торговая площадь, 1 123 м<sup>2</sup>**

ЖК «Алешинфера» - Дом Б5, сдан в 4 кв. 2019

Москва ЮВАО р-н Люблино, Совхозная ул, Б5. На карте

Люблино - 7 мин. пешком

260 000 000 Р

331,523 Р за м<sup>2</sup>

Служба из аккредитованного ИЖИ

+7 965 141-08-68

ОМС и объекты в ипотеку

Качество недвижимости

ИНVEST 7

Артем Котландин

260 000 000 Р

331,523 Р за м<sup>2</sup>

+7 965 141-08-68

ОМС и объекты в ипотеку

Качество недвижимости

ИНVEST 7

Артем Котландин

**Продажа торговой площади**

1 123 м <sup>2</sup>	1 из 16	Занято
Площадь	Этаж	Планировка

Продажа торгового здания, пристроенного к фасаду жилого дома. В непосредственной близости станция метро "Люблино" (300 метров). Первый этаж: 480,7 кв. м, второй этаж: 637,3 кв. м. Отдельный вход с первой линии ул. Совхозная. Подвальный паркинг: оборудованы все коммуникации. Здание имеет отличную визуализацию и прекрасные рекламные возможности. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль объекта за счет удачного расположения. Арендатор на первом этаже: Петровича. Площадь на втором этаже вакантна.

- 4 отдельных входа
- Внутренние окна
- Открытая планировка

Агентство: Петровича. Важная площадь. Доходность: от 7,73%. Хотите, чтобы узнать подробности? 7 965 141 08 68

Кварталы в ЖК Красногорск Парк! Построено. Видеом ключи!

Быстровозводимые здания из ЛСТК - серия Слайдер-В8!

www.dz.ru/realty/objects/27314602/

Домовая книга: Справочник по недвижимости

Торговая площадь: 1.123 м<sup>2</sup>

ЖК «Аннефер», Дом ВБ, сдн в 4 кв. 2019  
 Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Советская ул., 85  
 Люблино 7 мин. пешком

Посмотреть район

Категория: Здания  
 Действие: Сдается  
 Общая площадь: 1.123 м<sup>2</sup>

УСН  
 +7 965 141-08-68  
 СМК и объекты в экстернере  
 документы на Бюджет. Земле  
 В объектах показана проектная схема

Агентство недвижимости  
 INVEST 7  
 Документы защищены

Агент  
 Артем Котландин

Квартиры в ЖК  
 Красногорск Парк  
 Построено.  
 Выдаем ключи!

Быстровозводимые  
 здания из ЛСТК –  
 серия Слайдер-ФФ

Открыть сайт

www.dz.ru/realty/objects/27408412/

Домовая книга: Справочник по недвижимости

Plaza Botanica

1 МИНУТА ОТ МЕТРО  
 ПЛОЩАДЬ БОТАНИКА

ЦИАН  
 Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Москва Сервисы

Подмосковье в Москве · Коммерческая · Аренда торговых площадей в Москве · ЮВАО · Машинный · метро: Ботаническая · улица Перерва

сдача: 04.08 · 23 предложения, 2 на странице

Торговая площадь (В), 386 м<sup>2</sup>  
 в торговом центре на ул. Перерва, 41  
 Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 41 На карте  
 Ботаническая - 7 мин. пешком · Люблино - 10 мин. на транспорте  
 Марьино - 14 мин. пешком

УСН  
 900 023 Р/мес.  
 27 965 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Скрыты все актуальные даты  
 УСН, Без комиссии  
 +7 965 109-74-59  
 СМК и объекты в экстернере  
 документы на Бюджет. Земле  
 В объектах показана проектная схема

Агентство недвижимости  
 Ривалти Гайд  
 Документы защищены

Агент  
 Менеджер Три  
 Активация Windows  
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Получить ключ"

Открыть сайт

www.domclick.ru/immobilias/274098112/

Дополнительно: Справочник недвижимости, База объявлений, Как и кому мы работаем?

386 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 2 Этаж | Свободно Планировка | В Класс

**Аналитический отчет по зданию** Наш  
 На ул. Перерва, 41, Москва, улица Перерва, 41.

**Что входит в PDF-отчет:**

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

**Купить отчет за 1 500 ₽**

Торговый центр "Перерва, 41" класса В  
 Площадь - 386 м<sup>2</sup>  
 Арендная ставка - 27 900 р. за м<sup>2</sup> в год  
 Стоимость площади в месяц - 900 023,3 р.  
 Система налогообложения - УСН  
 Готовность - готово к вводу  
 Этаж - 1  
 Статус - свободен  
 Отдельный вход

Характеристики здания  
 Адрес - ул. Перерва, 41 Россия, Москва  
 Округ - Юго-Восточный административный округ  
 Класс - В

900 023 Р/мес. 27 900 Р за м<sup>2</sup> в год  
 +7 965 109-74-59

СМС и сообщения в мессенджеры доставляются через Электронное объявление только зарегистрированным пользователям

Позвоните, оставьте заявку или выберите объявление из базы объявлений

Услуги и гарантии

Услуги и гарантии

Риэлти Гайд

Менеджер Три

Доставьте аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽

Безрамное остекление фасадов зданий. Цена от 8500 руб/м<sup>2</sup>

Загородная жизнь в шикарном факхверке, по цене однушки!

Открыть сайт

Введите здесь текст для поиска

www.domclick.ru/immobilias/274098112/

Дополнительно: Справочник недвижимости, База объявлений, Как и кому мы работаем?

Внешний вид | Описание | На карте | Показать объявление

Отдельный вход

Характеристики здания  
 Адрес - ул. Перерва, 41 Россия, Москва  
 Округ - Юго-Восточный административный округ  
 Класс - В  
 Площадь здания - 2 686 м<sup>2</sup>  
 Полезная площадь - 2 686 м<sup>2</sup>  
 Этажность - 2  
 Налоговая - 23  
 Вид постройки - 2001

Дополнительные фотографии и планировки по данному объекту предоставляются по запросу при их наличии.

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

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраните фотку в ленте и не выделите заново

Доступ к избранным с любого устройства

Неограниченное добавление в избранное

Торговая площадь, 386 м<sup>2</sup> | В избранное

900 023 Р/мес. 27 900 Р за м<sup>2</sup> в год  
 +7 965 109-74-59

Следить за изменениями цены

УСН, без комиссии

СМС и сообщения в мессенджеры доставляются через Электронное объявление только зарегистрированным пользователям

Позвоните, оставьте заявку или выберите объявление из базы объявлений

Услуги и гарантии

Услуги и гарантии

Риэлти Гайд

Менеджер Три

Доставьте аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽

Безрамное остекление фасадов зданий. Цена от 8500 руб/м<sup>2</sup>

Открыть сайт

В торговом центре на ул. Перерва, 41, Москва (СВАО) или Москва, ул. Перерва, 41

Введите здесь текст для поиска

www.ded.ru/realty/immunity/274009112

Дополнительно: Описание На карте Показать объект

Торговая площадь, 386 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

**900 023 Р/мес.**  
27 900 Р за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменениями цены](#)  
УСН, без комиссии

**+7 965 109-74-59**  
СМС и сообщения в мессенджерах доставляются без плат.  
В объявлении показан примерный вариант

Помогите продать это жилье или объявление на ЦИАН. И получите еще много выигранных объявлений

[Услуги по недвижимости](#)  
**Риэлти Гайд**  
Доставка документов

настройка  
**Менеджер Три**

Доставка аналитического отчета по адресу за 1 500 Р [Купить](#)

**Торговый центр на ул. Перерва, 41**  
Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 41  
Братиславская 7 мин. пешком Дубляновская 10 мин. на транспорте Марьино 14 мин. пешком

**Плановые работы** **Индустриальные** **Газовые**

Тип объекта

Торговая площадь, 386 м<sup>2</sup>

Торговая площадь	386 м <sup>2</sup>	Площадь участка	0,19 га
Торговая площадь	386 м <sup>2</sup>	Надворный торговый комплекс	Международный

Безрамное остекление фасадов зданий. Цена от 8500 руб/м<sup>2</sup>  
Монтажные работы  
Ульяна Дольная

1941 3687.000

www.ded.ru/realty/immunity/274009112

Дополнительно: Описание На карте Показать объект

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Недвижимость Сервисы **Риэлти** [Помогите продать](#) [Выход](#)

Недвижимость в Москве Коммерческая Аренда торговых площадей в Москве ЮВАО Бизнес-центры и офисы Альфа-Риэлти Центр Бизнес-центры

20 мая 09:11 25 просмотров 0 на карте

**Торговая площадь, 29,3 м<sup>2</sup>**  
в торговом-развлекательном центре «Сити-центр»  
Москва, ЮАО, р-н Братиславский, ул. Борисовские Пруды, 26. На карте  
Алма-Атланская 10 мин. пешком Борисово 7 мин. на транспорте

**87 000 Р/мес.**  
35 400 Р за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменениями цены](#)  
Включены НДС, без комиссии

**+7 917 542-33-03**  
СМС и сообщения в мессенджерах доставляются без плат.  
В объявлении показан примерный вариант

Помогите продать это жилье или объявление на ЦИАН. И получите еще много выигранных объявлений

[Услуги по недвижимости](#)  
**АБ Риэлти**  
Доставка документов

Активация Windows  
Получите бесплатную Windows. Помогите в ролике "Помогите"

Доставка аналитического отчета по адресу за 1 500 Р [Купить](#)

1941 3687.000



29,3 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 3 Этаж | Свободно Помещение

**87 000 Р/мес.**  
33 622 Р за м<sup>2</sup> в год  
**+7 917 542-33-03**

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются не сразу. Хотите в объявлении показать контактный номер? [Позвоните](#)

Позвоните, выберите что хотите или объявление из 2000+ объявлений  
или напишите письмо

[Написать](#)

Агентство недвижимости **АБ Realty**  
[Дополнительно](#)

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

**Аналитический отчет по зданию** Новое  
Ключевой, Москва, улица Борисовский Пруд, 26

**Что входит в PDF-отчет**

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с детальными данными
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Важные сведения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

[Купить отчет за 1 500 Р](#)

Аренда торговой площади в проходном ТРК Ключевой, ЮАО, Братеево! Площадь ТП равняется 29,3 кв.м. Это 1 этаж, в середине основной торговой галереи.  
-Предлагается помещение находится на 1 этаже, сам ТЦ имеет 3 этажа, эскалатор в центре ведет на 2 этаж  
-Это павильон, фронтальная витрина стеклянная, есть маленькая кладовка, там же размещен электро-счетчик  
-Справедливо изначально под какой вид деятельности Вам требуется помещение - мы Вас ориентировали  
-Не рассматриваем: косметика, дискотеки, салоны красоты, ремонт телефонов и аксессуаров, табак  
-Рассмотрим с радостью: товары для детей, детская обувь, бижутерия, посуда, бытовая техника, мебель-кухни и т.д.  
-В ставку НЕ включены коммунальные и эксплуатационные расходы  
-Пожарная сигнализация, охрана, видеонаблюдение, работа с 10 утра до 10 вечера, доступ в туалет, все коммунальные: отопление, вентиляция, освещение  
-34 ИФНС, н/р, адрес обсуждается, НДС, возможность разноуровня вывески  
-Помещение находится в пешей доступности от метро

[Открыть сайт](#)

Внешний вид | Описание | На карте | Показать объявление

Торговая площадь, 29,3 м<sup>2</sup> | 3 избранное

**87 000 Р/мес.**  
33 622 Р за м<sup>2</sup> в год  
[Связаться по телефону](#)  
Вывести НДС, без комиссии  
**+7 917 542-33-03**

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются не сразу. Хотите в объявлении показать контактный номер? [Позвоните](#)

Позвоните, выберите что хотите или объявление из 2000+ объявлений  
или напишите письмо

[Написать](#)

Агентство недвижимости **АБ Realty**  
[Дополнительно](#)

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

Аренда торговой площади в проходном ТРК Ключевой, ЮАО, Братеево! Площадь ТП равняется 29,3 кв.м. Это 1 этаж, в середине основной торговой галереи.  
-Предлагается помещение находится на 1 этаже, сам ТЦ имеет 3 этажа, эскалатор в центре ведет на 2 этаж  
-Это павильон, фронтальная витрина стеклянная, есть маленькая кладовка, там же размещен электро-счетчик  
-Справедливо изначально под какой вид деятельности Вам требуется помещение - мы Вас ориентировали  
-Не рассматриваем: косметика, дискотеки, салоны красоты, ремонт телефонов и аксессуаров, табак  
-Рассмотрим с радостью: товары для детей, детская обувь, бижутерия, посуда, бытовая техника, мебель-кухни и т.д.  
-В ставку НЕ включены коммунальные и эксплуатационные расходы  
-Пожарная сигнализация, охрана, видеонаблюдение, работа с 10 утра до 10 вечера, доступ в туалет, все коммунальные: отопление, вентиляция, освещение  
-34 ИФНС, н/р, адрес обсуждается, НДС, возможность разноуровня вывески  
-Помещение находится в пешей доступности от метро  
-Парковка рядом вдоль фасада по договоренности для арендатора  
-В ТРК Ключевой имеются следующие арендаторы: Четыре Ланы, МТС, Билайн, Vodafone, Тандемный центр фанатки, ИГОЛЬЧКА, Столичный гаджетов, GLORIA JEANS, Пловцы, Burger Club, TEZ toy, часы MYSTERY, шмоты Flanika, обувь Vesper, SBS Золотой, Рублевские воблаки, ВсеИнструменты.ру, Паркестро, Свободан, ЛЭтуаль, магазинка Green City, аптека Айрафрат, аптека Столпика, Точка красоты, Спортмастер, Oshin и т.д.  
-Проживаемость 4-5 тыс. человек в день  
-Тут работает выставочный зал двести, общайтесь!  
-Рядом проходит улица Ключевая, Братеевская, Ходяковский пр-д, Парковая, Алы-Атская и т.д.  
-Транспортная доступность: удобный выезд прямо с Борисовских прудов, Беседнинского шоссе и т.д.  
-Ближайшая станция метро Алы-Атская находится в 700 метрах, достаточно оживленно! На другой стороне улицы парк Братеевская набережная и р. Москва  
Ждем Вас на просмотр!

**Остались вопросы по объявлению?**  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
[Позвоните](#)

[Открыть сайт](#)

www.ded.ru/immobilij/27074662/

Доминантная Сфера недвижимости Бюрократия! Как и кому это выгодно?

Восстановить (3) Описание На карте Показать информацию

**Торговая площадь: 29.3 м²** [Выборки](#)

**87 000 Р/мес.**  
 29 322 Р за м² в год  
[Ссылка на инвестицию/проект](#)  
 Выплаты НДС: без комиссии

**+7 917 542-33-03**  
 СМС и звонок в выходные  
 дистанционно будет. Звоните  
 в удобное время (кроме праздничных дней)

Посмотреть проект, его детали или ознакомиться со ДДУ? Укажите  
 email или номер

[Написать](#)

Агентство недвижимости  
**AB Realty**  
[Дополнить профиль](#)

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

**Торгово-развлекательный центр «Ключевь»**  
 Москва, ЮАО, р-н Братеево, ул. Борисовское Поле, 26  
 Алма-Атинская 10 мин. пешком Борзово 7 мин. на транспорте

**Плановый район** Инфраструктура Показы

Торгово-развлекательный центр

Год постройки	2010	Тип здания	Торгово-развлекательный центр
Кол-во этажей	Двухэтажный	Площадь этажей	3,73 га
Общая площадь	24 963,4 м²	Норматив парковки	Районный

Одноэтажный факверк под ключ с панорамным остеклением!  
 Уникальное предложение!  
 Подключить услуги  
 Подключить услуги  
 Подключить услуги

www.ded.ru/immobilij/78871327/

Доминантная Сфера недвижимости Бюрократия! Как и кому это выгодно?

Plaza Botanica

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Недвижимость Сервисы **78871327** [Показать информацию](#) [Выход](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮВАО > Марьино > центр Марьино > Инженерный бульвар

27 мая, 16:11 [297 просмотров](#) [0 на карте](#)

**Торговая площадь, от 30 до 160 м²**  
 в торговом центре на Новинском бульваре, 43а7  
 Москва ЮВАО р-н Марьино Новинский Буль, 43а7 Не на карте  
 Марьино - 6 мин. пешком Братиславская - 23 мин. пешком Борзово - 26 мин. пешком

[Выборки](#) [Показы](#) [Дополнить профиль](#)

**от 90 000 до 450 000 Р/мес.**  
 от 33 750 Р за м² в год  
[Ссылка на инвестицию/проект](#)  
 Выплаты НДС: без комиссии

**+7 969 018-17-33**  
 СМС и звонок в выходные  
 дистанционно будет. Звоните  
 в удобное время (кроме праздничных дней)

Посмотреть проект, его детали или ознакомиться со ДДУ? Укажите  
 email или номер

**ID 295982**

Активация Windows  
 Подключить услуги  
 Подключить услуги

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

10 фото

От 30 до 160 м<sup>2</sup> Площади

1 из 1 Этаж

Свободно Помещение

**Аналитический отчет по зданию** [Посмотреть](#)  
 На Никомарском бульваре, 41а7, Москва, Никомарский бульвар, 41а7

**Что входит в PDF-отчет:**

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

[Получить отчет за 1 500 руб.](#)

**Доступные площади**

30 м <sup>2</sup>	36 000 руб/м <sup>2</sup> в год	90 000 руб/мес.
60 м <sup>2</sup>	36 000 руб/м <sup>2</sup> в год	180 000 руб/мес.
120 м <sup>2</sup>	35 000 руб/м <sup>2</sup> в год	350 000 руб/мес.
160 м <sup>2</sup>	33 750 руб/м <sup>2</sup> в год	450 000 руб/мес.

[Открыть сайт](#)

от 90 000 до 450 000 руб/мес.  
 от 33 750 руб/м<sup>2</sup> в год

+7 969 018-17-33

СМС и объявления в рассылку доступны в Бюджет. Хотите в объявлении указать контактный номер?

Получить аналитический отчет по зданию за 1 500 руб. [Получить](#)

ID 295982

**Стационарные офисные перегородки. От 1980 руб/м2**  
 Замена и демонтаж перегородок в 2-х этажах. Работы выполняются за 7 дней. Работаем по всей Москве!

[Узнать больше](#)

**Аренда торговых площадей**  
 Просторная торговая площадь в центре Москвы. Подходит для розничной торговли и услуг. "Получить"

**Доступные площади**

30 м <sup>2</sup>	36 000 руб/м <sup>2</sup> в год	90 000 руб/мес.
60 м <sup>2</sup>	36 000 руб/м <sup>2</sup> в год	180 000 руб/мес.
120 м <sup>2</sup>	35 000 руб/м <sup>2</sup> в год	350 000 руб/мес.
160 м <sup>2</sup>	33 750 руб/м <sup>2</sup> в год	450 000 руб/мес.

Сдается помещение свободного назначения. Можно бизнес объединить, 1-й этаж домов, от метра 300 метров, в капитальном ОСЗ. Подходит под любой вид деятельности. Очень высокий пешеходный трафик, супер проходное место находится на видном месте. Хорошее сложившееся торговое окружение. Большие возможности размещения вывески на фасаде здания. Помещение расположено в одном из самых престижных районов Москвы - Марьино. 2 отдельные воды. Зальная планировка, высокие потолки от 3.5м. Удобная парковка разгрузочная, парковка. Все парковочные коммуникации, водоотведение, канализация, свет, от 60 квт (возм. увеличение до 200 квт). Возможно деление на блоки от 100.150. 200кв.м. Есть дополнительные площади.

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

[Позвонить](#)

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

[Войти](#)

от 90 000 до 450 000 руб/мес.  
 от 33 750 руб/м<sup>2</sup> в год

+7 969 018-17-33

СМС и объявления в рассылку доступны в Бюджет. Хотите в объявлении указать контактный номер?

Получить аналитический отчет по зданию за 1 500 руб. [Получить](#)

ID 295982

**Стационарные офисные перегородки. От 1980 руб/м2**  
 Замена и демонтаж перегородок в 2-х этажах. Работы выполняются за 7 дней. Работаем по всей Москве!

[Узнать больше](#)

**Аренда торговых площадей**  
 Просторная торговая площадь в центре Москвы. Подходит для розничной торговли и услуг. "Получить"

www.dad.ru/properties/219913277

Дополнительно: Справочник недвижимости, Бизнес-центр, Как и кому это продать?

Документы в формате PDF по умолчанию

Адрес: **Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новочеркасский бу., 41х7**

Метро: **Марьино 6 мин. пешком**, **Братиславская 21 мин. пешком**, **Борисово 20 мин. пешком**

Торговая площадь: от 30 до 160 м<sup>2</sup>

от **90 000** до **450 000 Р/мес.**

33 750 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменениями цены

Владельцы НДС, без комиссии

**+7 969 018-17-33**

СМС и сообщения в мессенджерах доступны по запросу. Звоните в рабочее время по телефону или на сайте.

Попросите показать эту недвижимость объекту в CRM. И не забудьте указать номер заявки.

ID 295992

Доступен выставочный объект по адресу за 3 500 Р

Стационарные офисные перегородки. От 1980 р/м2. Звоните и делайте заказ прямо сейчас! Расчет стоимости за 7 минут. Минимум под заказ. Доставка и монтаж гарантируем.

Узнать больше

Аренда торговых площадей

Администрация Windows

Как и кому это продать?

Введите здесь текст для поиска

www.dad.ru/properties/219113266

Дополнительно: Справочник недвижимости, Бизнес-центр, Как и кому это продать?

Документы в формате PDF по умолчанию

Адрес: **Москва, ЮАО, р-н Зябликово, ул. Мухоморова, 13А**

Метро: **Щадиновская 5 мин. пешком**, **Борисово 12 мин. пешком**, **Красногвардейская 17 мин. пешком**

Торговая площадь: **220 м<sup>2</sup>**

499 000 Р/мес.

37 219 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменениями цены

НДС, без комиссии

**+7 966 378-47-31**

СМС и сообщения в мессенджерах доступны по запросу. Звоните в рабочее время по телефону или на сайте.

Попросите показать эту недвижимость объекту в CRM. И не забудьте указать номер заявки.

Написать

ID 49126929

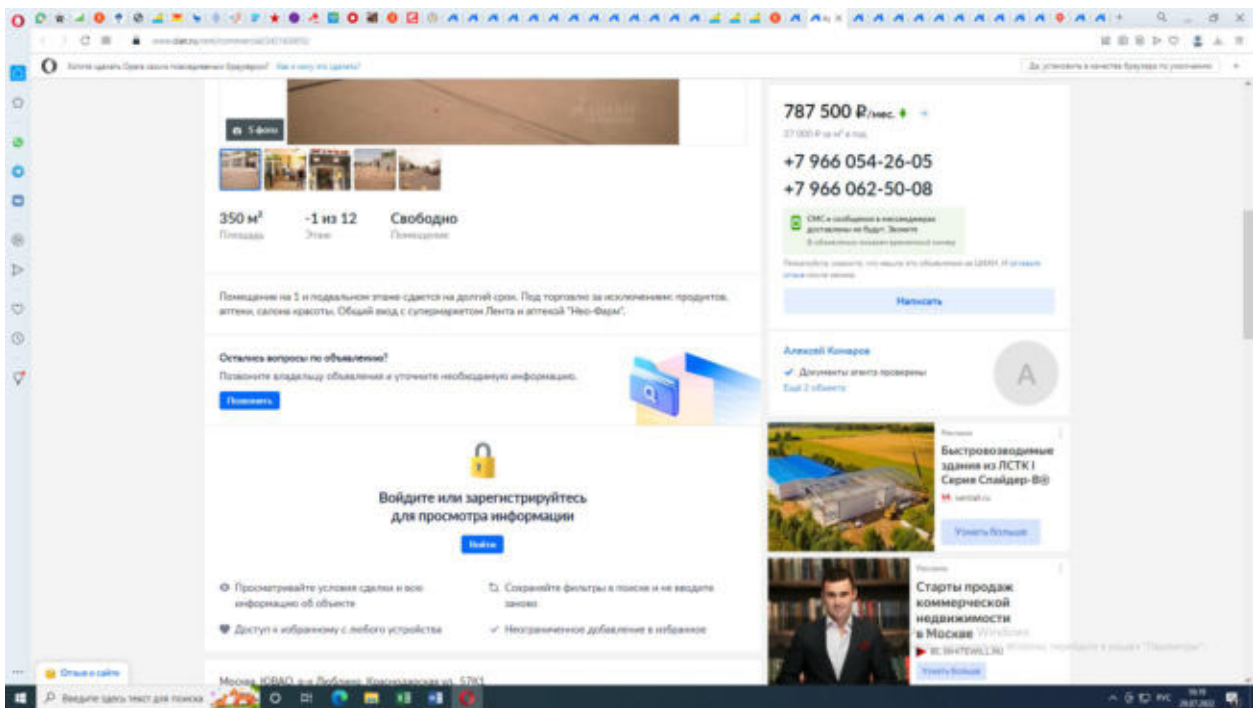
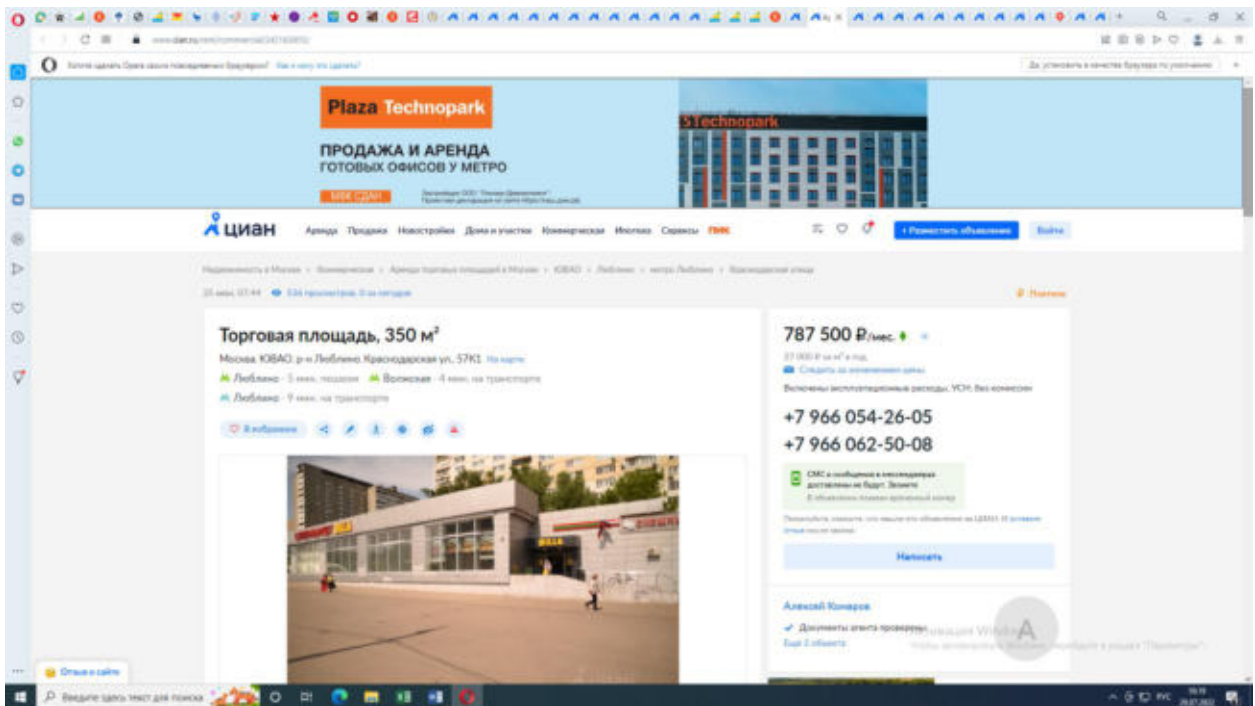
Еще 1 объект

Администрация Windows

Как и кому это продать?

Введите здесь текст для поиска





www.sdelka.ru/immobiliya/2124163972

Дополнительно: Справочник недвижимости, База данных, Как пользоваться сайтом

Документы в формате PDF по умолчанию

Адрес: Москва ЮВАО, р-н Лобняно, Краснодская ул., 57К1

Лобляно 5 мин. пешком, Волжская 4 мин. на транспорте, Лобляно 9 мин. на транспорте

Торговая площадь: 350 м<sup>2</sup>

787 500 Р/мес.

27 900 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменениями цены

Включены эксплуатационные расходы, УЧН, без комиссии

+7 966 054-26-05  
+7 966 062-50-08

ОМС и софинансирование документов не входит. Залог: Залог в обязательном порядке при заключении сделки

Помогите решить проблему этой объявлению на сайте и получите дополнительные баллы

Написать

Алексей Комаров

✓ Документы готовы к передаче  
Буд 2 объекта

Категория: Здания

Действие: В собственности

Общая площадь: 350 м<sup>2</sup>

Статус участка: Для работы

Единица: Единица

О доме

Подсобные	376	Этажность	12
Материалы стен	Панельный	Полы/пол	3

Открыть сайт

Введите часть текста для поиска

www.sdelka.ru/immobiliya/217041126/

Дополнительно: Справочник недвижимости, База данных, Как пользоваться сайтом

Документы в формате PDF по умолчанию

Plaza Technopark

ПОСЛЕДНИЕ ЛОТЫ!  
БРОНИРУЙТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Москва Сервисы

Подать объявление

Москва Коммерческая Торговая площадь помещений в Москве ЮВАО Южные округа метро Бульварное Южные Ленинские Южные Ленинские

История: 19.02.15 13 просмотров 0 на карте

Торговая площадь (С), 729,8 м<sup>2</sup>

в торговом-офисном комплексе «на ул. Юных Ленинцев, 89к1»

Москва ЮВАО, р-н Кузьминки, ул. Юных Ленинцев, 89К1, не метро

Кузьминки 10 мин. пешком, Волжская 2 мин. на транспорте

115 000 000 Р

157 500 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменениями цены

УЧН

+7 917 591-32-57

ОМС и софинансирование документов не входит. Залог: Залог в обязательном порядке при заключении сделки

Помогите решить проблему этой объявлению на сайте и получите дополнительные баллы

Качество недвижимости INVEST 7

Документы готовы

Отдел продаж INVEST 7

Открыть сайт

Введите часть текста для поиска

115 000 000 Р  
157 578 кв м<sup>2</sup>  
+7 917 591-32-57

729,8 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 2 Этажи  
Занято Помещение  
С Класс

**Аналитический отчет по зданию** Новое  
На ул. Юных Ленинцев, 89к1, Москва, улица Юных Ленинцев, 89к1

**Что входит в PDF-отчет**

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазоном цен
- Права/обременения и обременения по ним (зак и/или наличие выписки из Росреестра)
- Важные сведения и обновления с ЦИАН
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

[Получить отчет за 1 500 Р](#)

Продажа части нежилого здания с действующими арендаторами около м. Кузьминки (30 квм). Арендаторы заключили длительный договор, 3-7 лет. Близкий торговый район. 1 и 2 этажи, интенсивный трафик, рядом остановки общественного транспорта. Густонаселенный жилой район. Арендаторы: Кукоя на районе - 170 метров, Озон - 90 метров, Метэ - 190 метров, Дрина - 20 метров, Вкусвилл - 155,2 м.  
- Высота потолков: 3 м  
- Внутреннее окно  
- Эл. мощность: 150 кВт  
- Открытая планировка  
Арендаторы: Озон, ВкусВилл, Кукоя на районе, Метэ Group, Дрина Химкистка. Длительности от 10-13%. Звоните, чтобы узнать подробности.  
Ю. 170039

[Открыть сайт](#)

ОМС и объекты в ипотеку  
договором на Ресурс. Звоните  
в отделении продаж компаний-партнеров

Агентство недвижимости  
**INVEST 7**  
Документы бесплатно

ОТДЕЛ ПРОДАЖ  
Отдел продаж INVEST 7  
4.2 - 5

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

Аренда склада с ответственным от 10 руб./сутки  
По запросу [Узнать больше](#)

Быстровозводимые торговые помещения из сэндвич-панелей!

115 000 000 Р  
157 578 кв м<sup>2</sup>  
+7 917 591-32-57

Торговая площадь: 729,8 м<sup>2</sup> [Выборки](#)

**Торгово-офисный комплекс на ул. Юных Ленинцев, 89к1**  
Москва, ЮВАО р-н Кузьминки, ул. Юных Ленинцев, 89к1  
Кузьминки 30 мин. пешком Волжская 5 мин. на транспорте

**Планировка** Инфраструктура Планировка

**Торговый центр на ул. Юных Ленинцев, 89к1**

Надстройка	1962	Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,07 га
Общая площадь	1 261,2 м <sup>2</sup>		

[Открыть сайт](#)

ОМС и объекты в ипотеку  
договором на Ресурс. Звоните  
в отделении продаж компаний-партнеров

Агентство недвижимости  
**INVEST 7**  
Документы бесплатно

ОТДЕЛ ПРОДАЖ  
Отдел продаж INVEST 7  
4.2 - 5

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

Аренда склада с ответственным от 10 руб./сутки  
По запросу [Узнать больше](#)

Быстровозводимые торговые помещения из сэндвич-панелей!



Plaza Botanica

РАССРОЧКА НА ГОД 0%

ЦИАН

Подмосковье в Москве

Торговая площадь, 766 м<sup>2</sup>

в торговом центре на ул. Академика Челомея, 5

Москва ЮЗАО р-н Обручевский ул. Академика Челомея 5 На карте

Калужская - 10 мин. пешком

145 000 000 Р

339 294 Р за м<sup>2</sup>

Статус из государственного реестра ИЖИ

+7 964 539-02-49

ОМС и особые условия договора доплата за БТИ. Залог в обязательном порядке

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте или объектах из 2000+ предложений в базе

Написать

AGENCIЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Malina Property

Договоры защищены

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

766 м<sup>2</sup> Площадь

1 из 4 Этаж

Свободно Планировка

Аналитический отчет по зданию

На ул. Академика Челомея, 5, Москва, улица Академика Челомея, 5.

Что входит в PDF-отчет

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

Получить отчет за 1 500 Р

Продажа торгового здания общей площадью 766,9 м<sup>2</sup> с арендаторами на ул. Академика Челомея, д. 5 (10 минут пешком от м. Калужская), 1-линейный дом.

Здание состоит: два верхних этажа 162 м<sup>2</sup>, 158 м<sup>2</sup> и два подвальных этажа 164 м<sup>2</sup>, 199 м<sup>2</sup>; открытая планировка, пять выходов, электрическая мощность 95 кВт; высота потолка 3 м, окна по фасаду.

Здание введено в эксплуатацию в июле 2015 года, построено по всем строительным и эксплуатационным нормам торговых зданий, выполнено высококачественная отделка фасадов. Есть возможность выезда в эксплуатацию крыльца под летнее кафе. Парковка перед фасадом на 35 мест.

Здание расположено на 1-й линии домов по ул. Ак. Челомея. Большая проходимость (находится на пешеходной дорожке, ведущей из большого жилого массива улиц Челомея, Новаторов и Воронцовские пруды к станциям метро Калужская).

Аренда склада с ответственным хранением от 10 руб./сутки

Офисы в Москве с гарантированным доходом и отделкой.

www.dafly.ru/immobiliya/21007143/

Здание общей Своя зона Новорязанский район? Как и кому из 12014?

Документы в формате PDF доступны по умолчанию

**Ваша оценка: из 1 000**

Продажа торгового здания общей площадью 766,9 м<sup>2</sup> с арендаторами на ул. Академика Челомех, д. 5 (10 минут пешком от м. Калужская), 1 этаж дворов.

Здание состоит: два верхних этажа 142 м<sup>2</sup>, 158 м<sup>2</sup> и два подвальных этажа 564 м<sup>2</sup>, 199 м<sup>2</sup>, открытая клинговая, пять входов, электрическая мощность 95 кВт, высота потолка 3 м, окна по фасаду.

Здание введено в эксплуатацию в июле 2015 года, построено по всем строительным и эксплуатационным нормам торговых зданий, выполнена высококачественная отделка фасада. Есть возможность выезда в эксплуатацию крытой под, летнее кафе. Парковка перед фасадом на 35 мест.

Здание расположено на 1-й линии домов по ул. Ак. Челомех. Большая проходимость (находится на пешеходной дороге, выходящей на Большого южного настила улиц Челомех, Новаторов и Воронцовские пруды к станции метро Калужская).

Арендаторы сетевой алкогольный магазин "Красное и белое", Ресторан "5 Обоятов", магазин "АптекаЧелси", "Цветы", "МАКИМАКИ" (шашлы), "Кофе с собой", "ДомашнийБаб", "Наде", месячный арендный платеж по всем арендаторам 1 100 000 рублей, окупаемость 33 лет.

Стоимость продажи 145 млн рублей. Без комиссии.

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

**Позвонить**

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

**Войти**

145 000 000 Р

109 294 Р за м<sup>2</sup>

Создать объявление прямо сейчас

УСН

**+7 964 539-02-49**

СМС и сообщения в мессенджер доставляются на Ваш телефон

В объявлении скрыта контактная информация

Позвонить, написать или нажать это объявление на 12014. 12 объявлений

Или позвонить

**Написать**

Агентство недвижимости

**Malina Property**

Документы проверены

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

**Купить**

Аренда склада с ответственным от 10 руб./сутки

По запросу

**Узнать больше**

Офисы в Москве с гарантированным доходом в отдаленной

www.dafly.ru/immobiliya/21007143/

Здание общей Своя зона Новорязанский район? Как и кому из 12014?

Документы в формате PDF доступны по умолчанию

Визуализация (3D) Описание На карте Показать объявление

Торговая площадь: 766 м<sup>2</sup> 33 объявления

**145 000 000 Р**

109 294 Р за м<sup>2</sup>

Создать объявление прямо сейчас

УСН

**+7 964 539-02-49**

СМС и сообщения в мессенджер доставляются на Ваш телефон

В объявлении скрыта контактная информация

Позвонить, написать или нажать это объявление на 12014. 12 объявлений

Или позвонить

**Написать**

Агентство недвижимости

**Malina Property**

Документы проверены

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

**Купить**

Аренда склада с ответственным от 10 руб./сутки

По запросу

**Узнать больше**

Офисы в Москве с гарантированным доходом в отдаленной

Торговый центр на ул. Академика Челомех, 5

Буд. построено: 2015 Тип здания: Торговый центр

Классовая оценка: Действующая Площадь участка: 0,02 га

Общая площадь: 434,4 м<sup>2</sup> Статус участка: В собственности

Plaza Botanica

РАССРОЧКА НА ГОД 0%

ЦИАН

Подземелье в Москве

Торговая площадь, 449 м<sup>2</sup>

в торговом центре на Севастопольском проспекте, 18А

Москва ЮЗАО р-н Котлово, Севастопольский прот., 18А На карте

Академическая - 3 мин. на транспорте М. Нагорная - 6 мин. на транспорте

Крымская - 14 мин. пешком

120 000 000 Р

367 263 Р за м<sup>2</sup>

Служба из расчета цены

ИЖИ

+7 906 778-81-54

ОМС и обучение в экстернатном формате на базе. Занятия в удобное для вас время

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте или объявлении (24/7) и получите консультацию

ИЖИ ИLM Агентство недвижимости ELM Документы проверены

ИНТЕРИД ID: 89763408 Активация Windows Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Политика".

Г/АБ, окупаемость 9 лет

449 м<sup>2</sup> -1 из 2 Свободно

Площадь Этаж Планировка

Аналитический отчет по зданию

На Севастопольском проспекте, 18А, Москва, Севастопольский проспект, 18А.

Что входит в PDF-отчет

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

Получить отчет за 1 500 Р

Продажа здания расположенного на первой линии Севастопольского проспекта, в окружении Большого желтого массива. Напротив пешеходный переход. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Арендаторы - психиатрия ДУДР псих. - Озон, - магазин автомобильных масел "LIXIJI MOUJI", - детский центр. Земля в долгосрочной аренде. Лот: 160255

120 000 000 Р

367 263 Р за м<sup>2</sup>

+7 906 778-81-54

ОМС и обучение в экстернатном формате на базе. Занятия в удобное для вас время

ИЖИ ИLM Агентство недвижимости ELM Документы проверены

ИНТЕРИД ID: 89763408

Детские аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Результат в презентации 1906 Старый проект от 2 млн 800. Хорошее от Плато Лосино. Планировка одна, только 4-х комнатный этаж. +7 9492 085 73 19

Результат в презентации 1906 Старый проект от 2 млн 800. Хорошее от Плато Лосино. Планировка одна, только 4-х комнатный этаж. +7 9492 085 73 19

www.datalife.info/immobiliya/213713932

Дополнительно: Справочник недвижимости, База данных, Как и кому это продать?

Дополнительно: Оценки, На карте, Планировка объектов

Торговая площадь: 449 м²

**120 000 000 Р**

327 262 м² на м²

Создать аккаунт/войти

ИЧН

**+7 906 778-81-54**

ОМС и обучение в электронной форме на базе ЭДО. Занятия в удобное время (электронный курс)

Помогите сделать этот сайт еще удобнее и полезнее! Оставьте отзыв

ИЛИ

Агентство недвижимости ИЛМ

Документы проверены

ИНН/ОГРН ID: 59763408

Дистанционный налоговый учет на уровне от 1 500 ₽

Ремонт и отделка 300

Старт продаж от 1 млн 400 тыс. Руб. Разрешено строительство с 2021 года. Планировка одна, площадь 4 м. отделочный этаж.

**+7 948 085-23-19**

Детальная 3D-визуализация. Проектная документация не на стадии утверждения. Можно рассмотреть 3D-модель, перебраться в режим "Планировки".

Многофункциональный комплекс на Севастопольском проспекте, 18А

Таблица характеристик:

Таб. номер/этаж	1964	Тип здания	Многофункциональный комплекс
Категория здания	Деловое	Площадь участка	0,21 га
Общая площадь	753,8 м²	Новые дома	Полна

Оценки и сайт

www.datalife.info/immobiliya/213713932

Дополнительно: Справочник недвижимости, База данных, Как и кому это продать?

Дополнительно: Оценки, На карте, Планировка объектов

**Plaza Technopark**

ПРОДАЖА И АРЕНДА

ЦИАН

Аренда, Продажа, Новостройки, Дома и участки, Коммерческая, Москва, Сервисы

Продажа объектов

Выход

Москва, ЮЗАО

Продажа зданий в Москве

ЮЗАО

Ботанический - центр Восточный - улица Чистова

март 2025

234 просмотра, 3 за неделю

**Здание, 1 303 м²**

Москва ЮЗАО р-н Ботанический ул. Чистова 10 № корпус

Воскресная - 10 мин. пешком

Люблино - 3 мин. на транспорте

Кунцево - 5 мин. на транспорте

Избранное

**230 000 000 Р**

176 158 м² на м²

Создать аккаунт/войти

Выпущены НДС

**+7 985 072-45-79**

ОМС и обучение в электронной форме на базе ЭДО. Занятия в удобное время (электронный курс)

Помогите сделать этот сайт еще удобнее и полезнее! Оставьте отзыв

Написать

Агентство недвижимости Грейт Реалити

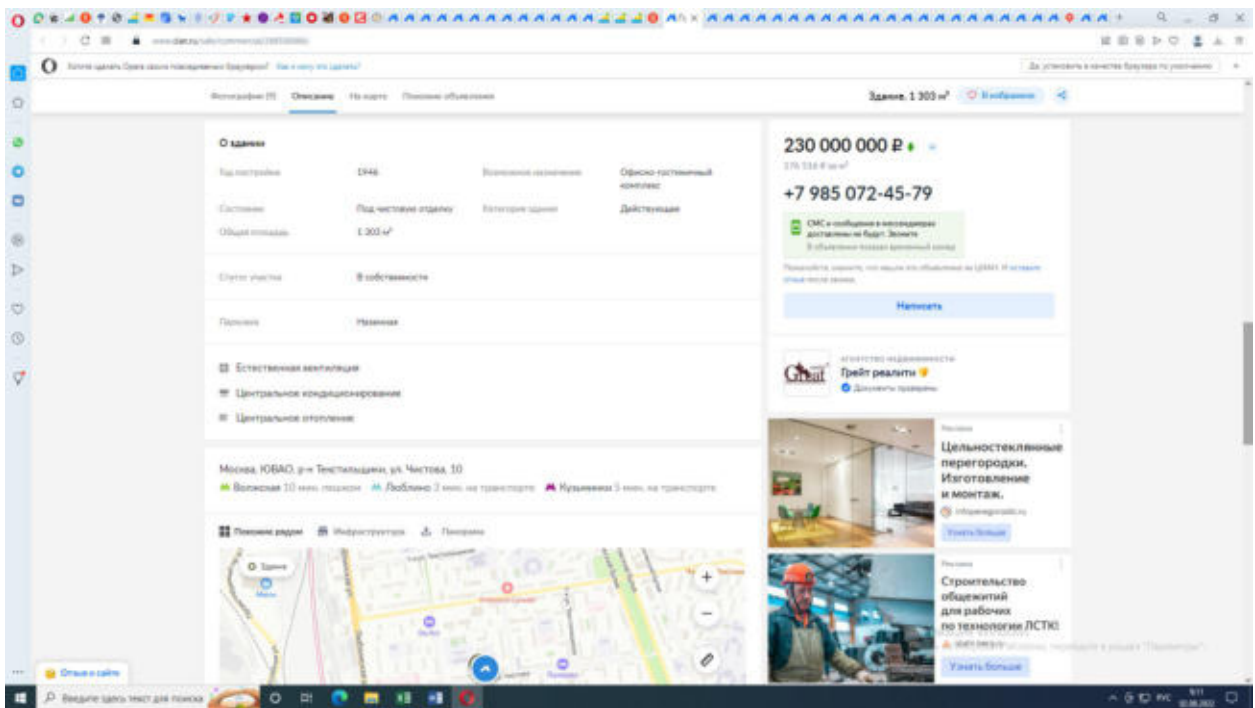
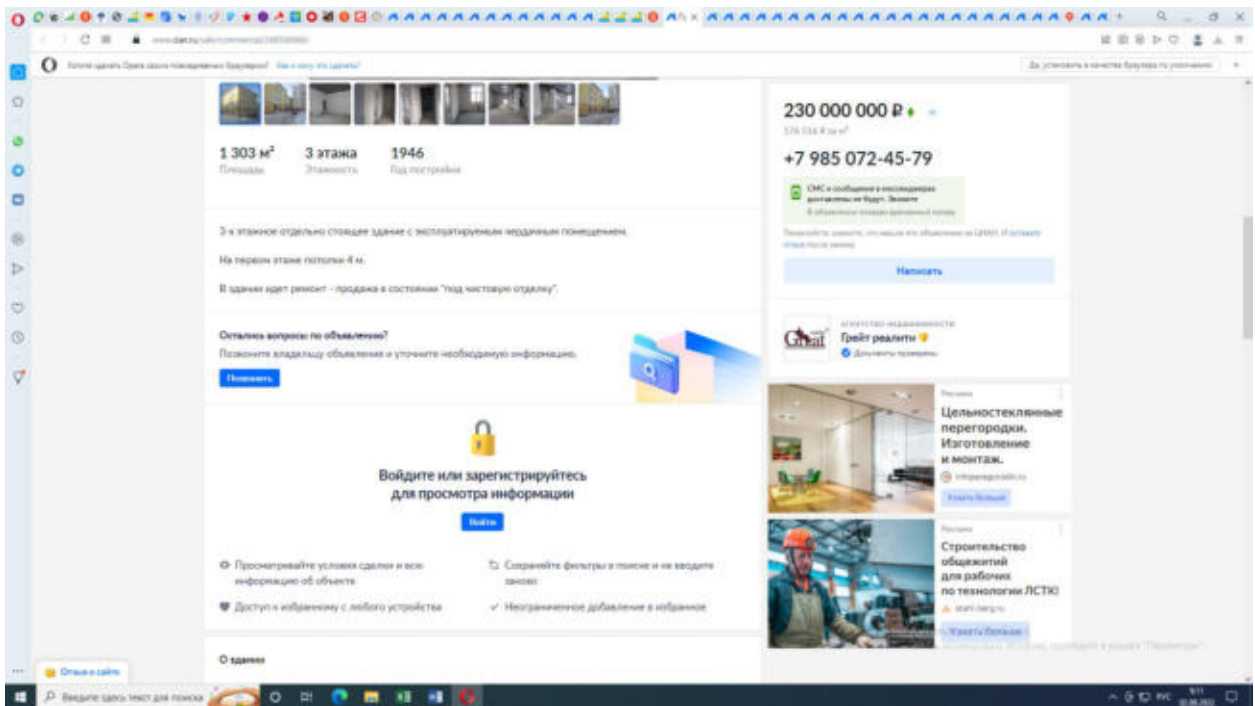
Документы проверены

Активация Windows

Активировать Windows, перебраться в режим "Планировки".

Цельностеклянные

Оценки и сайт



www.ded.ru/realty/immobiliya/2303000000

Здание 1 300 м²

Москва ЮВАО р-н Текстильщики, ул. Чистова, 10  
 Волжская 10 мин. пешком • Люблино 3 мин. на транспорте • Кузьминки 5 мин. на транспорте

230 000 000 Р +  
 276 000 Р за м²

+7 985 072-45-79

СМК и объекты в Московской области на Род. Земле  
 В области поиска коммерческой недвижимости

Посмотреть объекты или задать это объявление на ЦИАН.ИИ или задать вопрос агенту

Написать

ИНТЕРЕСОВАНА  
 Грейт реалти  
 Записаться просмотр

Цельностеклянные перегородки. Изготовление и монтаж.  
 info@argorob.ru  
 Узнать больше

Строительство обвязки для рабочих по технологии ЛСТК  
 info@lstk.ru  
 Узнать больше

Одние

Эд. материал	ТМБ	Этажность	3
Материал стен	Кирпичный	Подъездов	2
Квадратный	Нет	Квартир	12

Экспорт • Поиск • Настройки

Открыть сайт

www.ded.ru/realty/immobiliya/270477000

# Помещения для бизнеса на rik.ru

1943 000 000 руб. 270477000000 Москва, 103000, ул. Барановский, д. 76, лит. 1 Г/О, торговая площадь 140 м²

ЦИАН Агентства Недвижимости

Подмосковье в Москве • Коммерческая • Аренда торговых площадей в Москве • ЮВАО • Люблино • метро Люблино • Подмосковный офис

цена: 11,00 • 40 просмотров, 0 на карте

## Торговая площадь, 140 м²

Москва ЮВАО р-н Люблино Краснодская ул. 33 на карте  
 Люблино - 9 мин. пешком • Дача - 5 мин. на транспорте • Волжская - 4 мин. на транспорте

350 000 Р/мес. +  
 25 000 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

+7 966 060-12-38

СМК и объекты в Московской области на Род. Земле  
 В области поиска коммерческой недвижимости

Посмотреть объекты или задать это объявление на ЦИАН.ИИ или задать вопрос агенту

AUGUST  
 Профи: ИИИ  
 Документы агентства проверены  
 Исполнительная компания  
 3,9 ★★★★★ 22 отзыва  
 Опыт работы с 2007 года  
 Еще 37 объявлений

Активация Windows  
 Чтобы использовать Windows, необходимо активировать Windows. Подробнее в ролике "Помощники".

Открыть сайт

www.domclick.ru/immobiliya/27047762

Домклик - купить квартиру онлайн

Документы в наличии. Выкуп по ипотеке.

**350 000 Р/мес.**  
30 000 Р за кв. м в год  
**+7 966 060-12-38**

СМС и объявления в электронной рассылке не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер?

Позвоните, оставьте комментарий или нажмите «Поделиться» на сайте. Или напишите письмо.

**Торговое помещение 140 кв.м.**  
140 м² | 1 из 14 | Свободно

Торговое помещение 140 м² на 14 линия у м. Люблино 300 м с интенсивным пешеходным трафиком.

2 отдельные входы + зона загрузки/разгрузки  
8 уз. Красноводская и внутреннего двора с зоной загрузки/разгрузки  
Можно функционально разделить на 2 блока по 70 м²  
7 метров тонн  
Состояние под косметический ремонт.  
В радиусе 500 м проживает более 25 000 чел.  
Выплачиваем комиссию агентам - привлеките клиентов!

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

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

АUGUST  
Профи (98)  
Документы агентства проверены  
ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ  
3,8 (5) из 5 звезд | 32 отзыва  
Стаж работы с 2017 года  
Был 37 объявлений

Регистрация общественных объединений  
Коммунальные услуги, Поддержка документов и договоров, Оплата счетов

Аренда от собственника  
Проект мира 132 м² стрит ритейл

www.domclick.ru/immobiliya/27047762

Домклик - купить квартиру онлайн

Документы в наличии. Выкуп по ипотеке.

**350 000 Р/мес.**  
30 000 Р за кв. м в год  
**+7 966 060-12-38**

СМС и объявления в электронной рассылке не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер?

Позвоните, оставьте комментарий или нажмите «Поделиться» на сайте. Или напишите письмо.

**Торговая площадь, 140 м²**

Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Красноводская ул., 33  
Люблино 9 мин. пешком | Деля 5 мин. на транспорте | Волжская 4 мин. на транспорте

Планировка: Жилая зона, ИЖС, Промышленность

Тип здания: Жилое здание | Категория здания: Строительный объект | Действующее: В собственности

Общая площадь: 140 м²  
Площадь здания: Передел

Естественная вентиляция  
Центральное отопление  
Сепарация

Регистрация общественных объединений  
Коммунальные услуги, Поддержка документов и договоров, Оплата счетов

Аренда от собственника  
Проект мира 132 м² стрит ритейл

www.ded.ru/realty/immunity/27047762

Доминируйте Свое дело на территории Бизнесов! Как и кому это сделать?

Да, услуги в качестве базиса по умолчанию

Визуальный ID: Обзор: На карте: Показать весь этаж

Торговая площадь, 340 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

**350 000 Р/мес.**  
30 000 Р за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменениями цены](#)  
Безопасные эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

**+7 966 060-12-38**

ОМС и объекты в максимальной доступности от Дед. Золото  
В объектах только кредитный контроль

Расскажите друзьям, что вы нашли это объявление на DED.RU и получите новую оценку

**AUGUST**  
Профи: ИФО  
Документы агентства проверены  
**ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ КОМПАНИЯ**  
4.0 ★★★★★ 32 отзыва  
Стаж работы: 2017 года  
Был 27 объявлений

**Регистрация общественных объединений**  
Консультирование, регистрация, подготовка документов и отчетов, составление сметы  
[Узнать больше](#)

**Аренда от собственника**  
Проект мира 132 м2 стрит ритейл

Тип здания	Жилой дом	Категория здания	Детский
Общая площадь	140 м <sup>2</sup>	Ступень этажа	В собственности
Площадь пола	Полна		

Естественная вентиляция  
Центральное отопление  
Сигнализация

Одн			
Под застройку	3771	Эксплуатация	34
Муниципальный	Бюджетный	Подарочный	1
Административный	Нет	Квартиры	31

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пополнить](#)

**AUGUST** ИФО  
Документы агентства проверены  
Уникальная компания  
3 года 5 месяцев на ЦИАН 30 объявлений  
Продажа недвижимости: жилая, загородная, коммерческая. Аренда недвижимости: загородная, коммерческая.

[Открыть сайт](#)

www.ded.ru/realty/immunity/27047762

Доминируйте Свое дело на территории Бизнесов! Как и кому это сделать?

Да, услуги в качестве базиса по умолчанию

**Plaza Technopark**

**ПОСЛЕДНИЕ ЛОТЫ! БРОНИРУЙТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС**

100% ОПСИ

Деловая ООП "Платформа Бизнесов"  
Платформа для развития вашего бизнеса

**ЦИАН** Аренда: Продажа: Новостройки: Дома и участки: Коммерческая: Москва: Сервисы: ИФО

Расскажите друзьям, что вы нашли это объявление на DED.RU и получите новую оценку

Недвижимость в Москве · Коммерческая · Аренда торговых площадей в Москве · ЮФО · Сделаны · метро Выховатское · Промышленный пр-кт

№: 1940 [В избранное](#) [В избранное](#) [В избранное](#)

**Торговая площадь, 196,8 м<sup>2</sup>**  
в торговом центре на Пролетарском проспекте, 20х1  
Москва ЮАО р-н Царицыно, Пролетарский просп., 20х1 Не жилы  
Катанерская - 7 мин пешком

**550 000 Р/мес.**  
32 000 Р за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменениями цены](#)  
Безопасны НДС, без комиссии

**+7 966 082-03-61**

ОМС и объекты в максимальной доступности от Дед. Золото  
В объектах только кредитный контроль

Расскажите друзьям, что вы нашли это объявление на DED.RU и получите новую оценку

[Написать](#)

**РИГЛА**  
Профи: ИФО  
Документы агентства проверены  
**ОСНОВАННАЯ КОМПАНИЯ**  
Нет отзывов  
Стаж работы: 2009 года  
Был 49 объявлений

Агентство ВР  
Идеи, консультации, Москва, продажа в розницу "Платформа"

[Открыть сайт](#)



17 фото

550 000 Р/мес.   
 22 527 Р за м<sup>2</sup> в год.   
 +7 966 082-03-61

196,8 м<sup>2</sup> Площадь   
 1 из 2 Этаж   
 Свободно Помещение

**Аналитический отчет по зданию**   
 На Пролетарском проспекте, 20к1, Москва, Пролетарский проспект, 20к1.

**Что входит в PDF-отчет**

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с детальными данными
- Праваобладатели и обременения по ним (при наличии записок из Росреестра)
- Вакантные предложения и объявления с ЦИАН
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по топкам-кредиторам

Получить отчет за 1 500 Р

Отличный вход. Сдается помещение (место аренды Бюро, здоров и оптимиз) площадью 196,8 кв.м., из которых на 1 этаже 131,6 кв.м. и в подвале 65,2 кв.м. (смотрите план и фото). Коммунальные и эксплуатационные платежи возмещаются дополнительно. Мощность 35 кВт. Место под рекламу на фасаде имеется. Рассмотрим все предложения.

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

Позвонить

Риелтор РИГЛА

Профиль: 3901   
 Документы ответственности:   
 **ИНН И АИИИИИИИ**   
 Нет отзывов   
 Опыт работы: с 2009 года   
 Бюджет: 90 объявлений

Детальная аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

**Быстровозводимое здание за 45 дней**   
 Проект будет готов уже через 45 дней! Быстровозводимое здание площадью 1000 кв.м. за 45 дней!   
 **интерактивно**   
 **Узнать больше**

Активация Windows   
 Чтобы использовать Windows, перейдите в раздел "Политика".

Владельцы (3) Описание **На карте** Контактная информация Плановое обслуживание

Торговая площадь: 196,8 м<sup>2</sup>   
 550 000 Р/мес.   
 22 527 Р за м<sup>2</sup> в год.   
 +7 966 082-03-61

в торговом центре на Пролетарском проспекте, 20к1   
 Москва, ЮВАО, р-н Царицыно, Пролетарский просп., 20к1   
 Капитальная 2 этаж, торговля

**Плановое здание** Инфраструктура Планировка

**Торговый центр на Пролетарском проспекте, 20к1**

Подъездов	1964	Тип здания	Торговый центр
Капитальный ремонт	Действующий	Площадь участка	0,1 га
Общая площадь	1 788,7 м <sup>2</sup>	Наличие торговых помещений	Международный
Архитекторы	Фирма Роста, Понча Россия, Визуал		

Риелтор РИГЛА

Профиль: 3901   
 Документы ответственности:   
 **ИНН И АИИИИИИИ**   
 Нет отзывов   
 Опыт работы: с 2009 года   
 Бюджет: 90 объявлений

Детальная аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

**Быстровозводимое здание за 45 дней**   
 Проект будет готов уже через 45 дней! Быстровозводимое здание площадью 1000 кв.м. за 45 дней!   
 **интерактивно**   
 **Узнать больше**

Активация Windows   
 Чтобы использовать Windows, перейдите в раздел "Политика".

Помещения для бизнеса на **rik.ru**

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Недвижимость Услуги Сервисы **РИК** [Помощь, обучение](#) [Выход](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых помещений в Москве > ЮВАО > Южнопортовый > улица Трофимова


01 мая, 2022 > 1 200 просмотров > 0 из 14 фото

### Торговая площадь, 85 м<sup>2</sup>

Москва ЮВАО р-н Южнопортовый, ул. Трофимова, вл32 [По карте](#)

- Кожуновская 2 мин. пешком
- Алексеевская 10 мин. на транспорте
- Колomensкая 20 мин. на транспорте

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



**210 000 Р/мес.** [↑](#) [↓](#)

29 648 Р за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменениями цены](#)

ИСН. Без комиссии

**+7 905 714-28-44**

ОМС и обучение в максимальной сумме на Род. Золото в подарок только при покупке жилья

Помогите людям найти это объявление на ЦИАН. И получите дополнительные баллы

[Написать](#)

История недвижимости **ID-480699**

На ЦИАН 8 лет

Активация Windows

**85 м<sup>2</sup>** Площадь

**1 из 17** Этаж

**Занято до июля 2022** Планировка

Ближе от метро Кожуновская, улица Трофимова, 32х1.

Торговое помещение 50м2 (130 000 руб в месяц) на 1 этаже - свой отдельный вход.

Торговое помещение 35м2 (210 000 руб в месяц) на 1 этаже - свой отдельный вход.

Торговый кооператив - Магнит, "Дремлюк Пизца", Магнит косметик, Мелк энд, Wildberries и др.

Бесплатная парковка перед помещением. ЗВОНИТЕ с 7 до 23 часов, ежедневно.

Остались вопросы по объявлению?  
Посмотрите вкладку объявления и уточните необходимую информацию.

[Написать](#)

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

[Войти](#)

Проматривайте условия сделки и все

Сохраняйте фильтры в ленте и не вводите

**210 000 Р/мес.** [↑](#) [↓](#)

29 648 Р за м<sup>2</sup> в год

**+7 905 714-28-44**

ОМС и обучение в максимальной сумме на Род. Золото в подарок только при покупке жилья

Помогите людям найти это объявление на ЦИАН. И получите дополнительные баллы

[Написать](#)

История недвижимости **ID-480699**

На ЦИАН 8 лет

Объявления в работе 21

**HYUNDAI Solaris 2022, 851 000 Р**

2022 1.6 121 л.с. 123 км/ч. Увелич. мощность

[Узнать больше](#)

**Продажа офисов класса «А» в БЦ JCITY в Москва-Сити**

17 000 000 руб. 1000 кв. м. 1000 кв. м. 1000 кв. м.

[Узнать больше](#)

www.domclick.ru/immobiliya/24821420

Домклик - купить квартиру онлайн

Москва ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. Трофимов, вл.32

▲ Кокуриновская 3 мин. пешком
▲ Автозаводская 10 мин. на транспорте
▲ Коломенская 20 мин. на транспорте

📍 Показать район
📍 Инфраструктура
📍 Планировка

Тип здания: Жилой дом  
 Общая площадь: 85 м²  
 Категория здания: Статус объекта  
 Действительно: В собственности

[Экспорт](#)
[Печать](#)
[Пополнить](#)

**Торговая площадь: 85 м²**
🔍 Избранное

**210 000 Р/мес.**
📈
  
 29 940 Р за м² в год

**+7 905 714-28-44**

СМС и сообщения в мессенджеры  
 Доставка на Бухарь Девелоп  
 В объявлении указан приблизительный адрес

Рассчитать стоимость ипотеки  
 Узнать стоимость ипотеки

[Написать](#)

**СТАТУС ОБЪЕКТА**  
**ID 480699**

На сайте: 8 лет  
 Обновлено: 24

**HYUNDAI Solaris 2022. 851 000 Р**  
 2022, 1.4 МКПП, 120 А.С. Уменьш. расход топлива  
 Показать фото  
[Узнать больше](#)

**Продажа офисов класса «А» в БЦ ICITY в Москва-Сити**  
 Показать фото в описании "Посмотреть"

[Открыть сайт](#)

Введите здесь текст для поиска

1113 09.08.2022

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022841-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан Глазковой Елене Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор

 А.С. Бункин

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

АО «ФРСЦ» - МММ № 0011 - Ф. 12/А-001



014956 - KA1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27 июня 2011 г.

*Дата*

№ 2725-11

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Глазкова (Кутишкина) Елена Николаевна**

Паспорт – 46 11 №338279 выдан

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

24.06.2011

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

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

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

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

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

Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность ответственного лица*

Петровская Е.В.



Москва





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ  
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19

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

## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.10.2021 №60-10/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ресурс"

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

о том, что Глазкова Елена Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

19.09.2008 г. за регистрационным № 1438

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **20.10.2021**

Дата составления выписки **20.10.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-075248/21

«03» августа 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Глазкова Елена Николаевна  
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 11 № 338279 выдан ОУФМС России по Московской обл. по Волоколамскому Муниципальному р-ну 24.06.2011 г.  
Адрес регистрации: Московская область, г. Волоколамск, ул. Проезд Строителей, д. 1, кв. 15.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «11» сентября 2021 г. по «10» сентября 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек).  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 5 400,00 (Пять тысяч четыреста рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «11» сентября 2021 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (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	inf-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(496)362-39-68	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Глазкова Елена Николаевна

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

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





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

Московская область, г. Волоколамск,

«17» января 2022 г.

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

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

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

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

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

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

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:

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

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

АКТИВ  
Чтобы

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

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

#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

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

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

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

25 000,00 (Двадцать пять тысяч) руб.

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

не установлена

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

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

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

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

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

единовременным платежом не позднее 28 января 2022 г.

#### 9. ПРОЧие УСЛОВИЯ:

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

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

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

АКТИИ  
Чтобы

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

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

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

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

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

#### 10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

#### 11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

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

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

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

*Подпись Страхователя*

#### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### СТРАХОВЩИК

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

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



##### СТРАХОВАТЕЛЬ

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

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



АКТИЕ  
ЧТОБЫ

