

Обращаем внимание, что стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды.

Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ"
ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ

Адрес (место нахождения): 115093, Москва, ул. Павловская, д.27, стр.5
Телефон/факс: +7(495) 502-82-28; e-mail: ekso@eksotpp.ru; адрес сайта: www.eksotpp.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 1222/02-01-ЭО

**справедливой стоимости нежилого здания, общей
площадью 151,2 кв.м, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1
(кадастровый номер 77:06:0007001:1048)**

Дата проведения оценки: 21 декабря 2022 года

Дата составления отчета: 21 декабря 2022 года

Заказчик:

**ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»**

Исполнитель:

ООО «ЭКСО» ТПП



Москва, 2022 год

Генеральному директору ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»
г-ну Виноградову К.В.

Уважаемый Константин Владиславович!

В соответствии с Дополнительным соглашением №03/2022 от 16.12.2022 к Договору № О-АС/05 от 12.03.2007 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭКСО» ТПП) провело работы по определению справедливой стоимости нежилого здания, общей площадью 151,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1 (кадастровый номер 77:06:0007001:1048) (далее по тексту «Объект оценки»), по состоянию на 21 декабря 2022г.

Цель оценки: для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции); Федеральными стандартами оценки: ФСО I - ФСО VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, ФСО № VII, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; стандартами и правилами Ассоциации «Российское общество оценщиков» (РОО).

Характеристика Объекта оценки, анализ ситуации на рынке недвижимости, описание методологии, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут рассматриваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Справедливая стоимость нежилого здания, общей площадью 151,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1 (кадастровый номер 77:06:0007001:1048), с учетом прав на земельный участок, по состоянию на 21 декабря 2022г. составляет (без учета НДС):

9 965 833,33р. (Девять миллионов девятьсот шестьдесят пять тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки

«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки ...» (статья 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик I категории

О. А. Ряскова

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП

Ю.В. Сафонов



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	7
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	7
3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ...	8
4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	9
4.1. Допущения, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	9
4.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
4.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	11
4.4. ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ.....	12
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
5.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
5.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
5.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ.....	14
5.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	14
5.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
5.6. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	16
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
6.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	17
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ.....	21
6.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ	21
6.4. РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ – ИТОГИ 3 КВАРТАЛА 2022 Г.	21
6.5. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	26
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
7.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	28
7.2. ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	28
7.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ.....	29
7.4. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
7.5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	31
7.6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	46
7.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	53
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	54
9. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ ...	55
10. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	56

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Дополнительное соглашение №03/2022 от 16.12.2022 к Договору № О-АС/05 от 12.03.2007 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:

Таблица 1-1

Объект оценки:	Нежилое здание, общей площадью 151,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1 (кадастровый номер 77:06:0007001:1048)
Имущественные права на объект оценки	Вид права на здание: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.
Балансовая стоимость	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1 – 4 087 394р.
Обременения объекта оценки	Объект оценки обременен правами аренды и доверительного управления.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (для единого объекта недвижимости – права аренды земельного участка и нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1, с учетом НДС).

Таблица 1-2

Рыночная стоимость с учетом НДС, определенная затратным подходом, руб.	Вес, %	Рыночная стоимость с учетом НДС, определенная сравнительным подходом, руб.	Вес, %	Рыночная стоимость с учетом НДС, определенная доходным подходом, руб.	Вес, %
-	-	12 348 202р.	50%	11 569 505р.	50%

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания, общей площадью 151,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1 (кадастровый номер 77:06:0007001:1048), с учетом прав на земельный участок, по состоянию на 21 декабря 2022г. составляет, без учета НДС:

9 965 833,33р. (Девять миллионов девятьсот шестьдесят пять тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки

Цель оценки: для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного Фонда.

2. Задание на оценку

Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:	2) Нежилое здание, общей площадью 151,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1 (кадастровый номер 77:06:0007001:1048)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Вид права на здание: общая долевая собственность. Вид права на земельный участок: аренда. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.
Вид стоимости (предположения стоимости):	Справедливая Справедливая стоимость объекта оценки определяется исходя из требований Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»
Цель оценки:	Определение стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда
Дата оценки:	«21» декабря 2022 г.
Этапы, сроки проведения оценки:	Оценка проводится в срок до 21.12.2022 включительно
Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты	- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ; - Федеральные стандарты оценки: - ФСО I - ФСО VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, - ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; - стандарты и правила РОО, утвержденные 29.12.2020г, протокол № 29; - МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Форма составления отчета:	На бумажном носителе в 2 экземплярах.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки:	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке возможно только с письменного согласия оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Допущения, на которых основывается оценка:	- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. - Перед Оценщиком не ставится задача, и он не будет проводить как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки,

	аудиторскую проверку финансовой отчетности. - Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Управляющей Компании в письменном и устном виде и не вступающую в противоречие с его профессиональным опытом. - Оценщик вправе принять и другие ограничения, которые могут возникнуть в процессе оценки и будут отражены в Отчете об оценке. - При оценке нежилого здания, общей площадью 151,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1 (кадастровый номер 77:06:0007001:1048), учитывается право пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации здания, так как конкретные количественные характеристики земельного участка на дату оценки не определены (идет процесс оформления прав).
--	--

3. Сведения о заказчике Оценки и Оценщике

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»
Дата государственной регистрации	19.08.2003 г.
Основной государственный регистрационный номер и дата присвоения:	1037739831326 дата присвоения ОГРН - 19.08.2003г.
Юридический адрес:	127051 г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Тверской, пер. Малый Каретный, д. 7, 4 этаж, помещение II, комнаты №№ 12, 14, 15
Реквизиты Заказчика:	ИНН 7707500642 КПП 770701001 р/с № 40701810500130000059 в Банк ВТБ (публичное акционерное общество) БИК 044525187 к/с 30101810700000000187 Тел.: 699-61-71, E-mail: fond@olma.ru

3.2. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество Оценщика:	Ряскова Ольга Александровна	
Номер контактного телефона:	8 (495) 502-82-28, доб. 127	
Почтовый адрес:	115191, Москва, Холодильный переулок, д.4, пом.1108	
Адрес электронной почты:	ekso@eksotpp.ru	
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРОО):</i>		
Наименование СРОО:	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО)	
Место нахождения СРОО:	105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А, офис 5	
Регистрационный номер согласно реестру членов СРОО:	№010367	
Дата регистрации в СРОО:	19 ноября 2018 г.	
Свидетельство, подтверждающее сдачу квалификационного экзамена	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 026685-1 от 28.07.2021 по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 210.	
<i>Сведения о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (сведения о повышении квалификации иные сведения при наличии)</i>		
Документ, подтверждающий получение профессиональных	Наименование образовательного	Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации

знаний в области оценочной деятельности:	учреждения, выдавшего документ:	
	Вид документа:	Диплом по специализации «Оценка собственности»
	Номер и дата выдачи:	№00668 от 27.06.2011г.
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</i>		
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»	
Номер и дата заключение договора страхования:	№200005-035-000003 от 01.01.2020г.	
Период действия договора страхования:	с 01.01.2020г. по 31.12.2022г.	
Размер страховой суммы	10 000 000 (Десять миллионов) рублей.	
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 01.03.2011г.	
Сведения о трудовом договоре, заключенном между Оценщиком и юридическим лицом:	№01/11 от 01.03.2011г. с ООО «ЭКСО» ТПП РФ	
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Удовлетворяют требованиям независимости, предусмотренным ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ.	

3.3.Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027700123835
Дата присвоения ОГРН:	13.08.2002г.
Место нахождения:	115093, г. Москва, ул. Павловская, д. 27, стр. 5
Контакты:	Телефоны: (495) 502-82-28, (495) 955-26-51 E-mail: ekso@eksotpp.ru; Home page: www.eksotpp.ru
<i>Сведения об обязательном страховании профессиональной ответственности юридического лица</i>	
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Номер и дата заключения договора страхования:	№210005-035-000254 от 23.12.2021
Период действия договора страхования:	с 01.01.2022 по 31.12.2022
Размер страховой суммы:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
<i>Дополнительная информация</i>	
Членство в организациях:	- Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) (Свидетельство №311 от 22.08.2005) - АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (уведомление о присоединении от 13.12.2006 №2600/1280), - Торгово-промышленная палата Российской Федерации (регистрационный номер 506 с 2005г.)

Аккредитации:	• Союз финансово-экономических судебных экспертов. • ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» (уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014)
Рекомендации от:	• Высшего Арбитражного Суда РФ (Письмо №СЗ-7/ОП-449 от 07.08.1995) • Управления Судебного департамента Верховного Суда РФ (УСД-1/1874 от 28.06.2011).
Система менеджмента качества компании ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ (Головной офис: Россия, Москва, Холодильный переулок, д. 4, пом.1108) была проверена и зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям международного стандарта ISO 9001:2015. Система менеджмента качества распространяется на судебную экспертизу и оценочную деятельность. Сертификат № 20111003002 (под аккредитацией UKAS) первоначальная дата выпуска 29.03.2010, действителен до 22.05.2025	

Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: не привлекались.

4. Общие положения

4.1. Допущения, использованные Оценщиком при проведении оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон. Настоящие Условия распространяются и на правопреемников Сторон.

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если право собственности на Объекты оценки полностью или частично перейдет другому лицу.

Данный Отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

- ✓ исходная информация по объекту оценки для проведения настоящей оценки предоставлена Заказчиком. Отчет выполнен в соответствии и в рамках предоставленного Заказчика объема исходной информации по объекту оценки.
- ✓ в процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик;
- ✓ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов;
- ✓ исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. По тексту отчета делаются ссылки на источник полученной информации;
- ✓ настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения;
- ✓ права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества;
- ✓ отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой

организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

✓ заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;

✓ мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта;

✓ Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

✓ в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

✓ в процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

✓ в обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на Объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.

✓ согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с целями оценки;

✓ от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения;

✓ Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы;

✓ оценка проводится с допущением, что не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления

✓ при оценке учитывается право пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации здания, так как конкретные количественные характеристики земельного участка на дату оценки не определены (идет процесс оформления прав).

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия и допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

Характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Выбор стандарта оценки определяется в первую очередь целью и конкретными обстоятельствами оценки. В некоторых ситуациях применение конкретного стандарта диктуется законодательно, в других - производится по усмотрению заинтересованных Сторон.

В соответствии с требованиями статьи 15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан: «соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является», в связи с чем в рамках настоящей оценки были использованы следующие документы и стандарты:

1. Федеральные стандарты оценки:

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №6)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 6112.

2. Международные стандарты оценки:

- ✓ МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015г. №217н;

3. Стандарты Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО).

При подписании Договора на оказание услуг по оценке Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Оценщика, требованиях к договору на оказание услуг по оценке и Отчету, а также со Стандартами оценки.

4.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Вся информация, используемая для расчетов при определении стоимости Объекта оценки, была получена из официальных источников (источник указан по тексту в месте приведения информации) и считается достоверной. То есть данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать выводы, о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Кроме того, 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, то есть использованная при определении стоимости объекта оценки информация считается достаточной.

Таким образом, информация, использованная оценщиком, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

4.4. Требования к отчету

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

5. Описание Объекта оценки

5.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

При составлении Отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком (копии в Приложении):

1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.02.2022г.
2. Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 18.02.2022г.
3. Кадастровый паспорт здания от 07.11.2016г.
4. Договор аренды недвижимого имущества №АС-01/22 от 01.02.22 с дополнительными соглашениями и описью;
5. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.02.2022г. по Договору аренды №АС-01/22 от 01.02.22;
6. Письмо об арендных платежах от 16.12.2022 с приложениями.
7. Справка о балансовой стоимости зданий от 16.12.2022г.

5.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Основные технико-экономические показатели Объекта оценки – земельного участка и нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр.1 (кадастровый номер 77:06:0007001:1048), краткое описание их характеристик, полученных в результате анализа предоставленных Заказчиком документов и визуального осмотра на дату оценки, проведенного оценщиком, представлены ниже в таблицах.

Таблица 5-1

Параметр	Характеристика
Наименование	Нежилое здание
Местоположение	Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр.1
Текущее использование	Автомастерская
Прилегающая территория	Обустроена
Этажность	1
Общая площадь, кв. м	151,2
Площадь застройки, кв. м	177
Год постройки	1989 г.
Электроснабжение, водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное	Есть
Кондиционирование и вентиляция	Нет
Техническое состояние здания	Удовлетворительное

Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт
Памятник архитектуры	нет
Конструкция здания	
Фундамент	ж/б
Стены, перегородки	панели алюминиевые. типа «ПТАР», кирпич
Перекрытия	ж/б плиты
Наличие парковки	Есть

Таблица 5-2

Параметр	Характеристика
Наименование	Земельный участок
Местоположение	г. Москва, ул. Островитянова, вл. 2 стр. 2
Текущее использование	Под эксплуатацию нежилого здания
Вид права	н/д
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	н/д
Качество подъезда	Круглогодичное
Площадь земельного участка, кв.м	н/д
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Наличие физического износа	Не применимо
Наличие функционального устаревания	Не выявлено
Наличие экономического устаревания	Не выявлено
Обременение (сервитут)	Определение стоимости проводится без учета обременений

Примечание: в данном случае, при оценке учитывается право пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации здания, так как конкретные количественные характеристики земельного участка на дату оценки не определены (идет процесс оформления прав).

Физическое состояние здания, на основании визуального осмотра и в соответствии с таблицей, приведенной ниже, определяется как удовлетворительное.

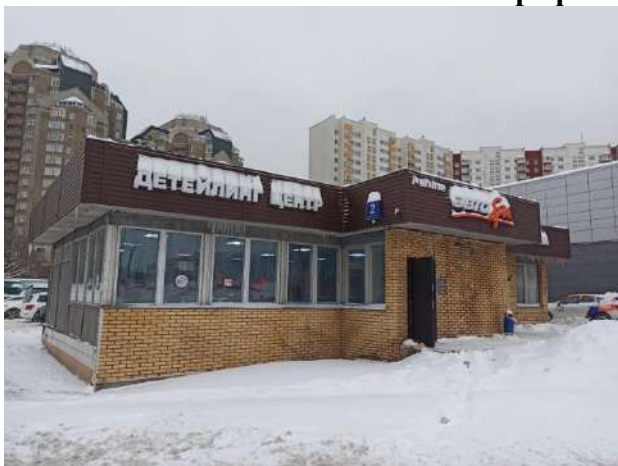
Таблица 5-3

Состояние здания	% физического износа
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt>

Признаков функционального и экономического устареваний у оцениваемого объекта недвижимости не выявлено.

Фотографии объекта оценки





5.3. Информация о текущем использовании

На дату оценки земельный участок используется для эксплуатации нежилого здания.

На дату оценки нежилое здание сдано в аренду согласно договору аренды недвижимого имущества №АС-01/22 от 01.02.22, (Срок аренды – до 30.11.2022 года. Арендатор – ООО «Авто Спа»). В соответствии с п. 5.4.3. договора Арендатор использует арендуемое здание по прямому назначению для ведения коммерческой деятельности. Под коммерческой деятельностью в Договоре понимается деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Здании. В здании Арендатор вправе осуществлять следующие виды деятельности: организация и осуществление розничной торговли, пунктов быстрого питания, оказание услуг населению, а также размещать соответствующие производства для изготовления продуктов питания и помещения для персонала.

5.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Объект оценки – земельный участок, необходимый для эксплуатации нежилого здания. Вид права на земельный участок: в данном случае оценивается право аренды земельного участка.

Объект оценки – нежилое здание, общей площадью 151,2 кв.м. Вид права на здание: общая долевая собственность.

При оценке нежилого здания, общей площадью 151,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1 (кадастровый номер 77:06:0007001:1048), учитывается право пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации здания, так как конкретные количественные характеристики земельного участка на дату оценки не определены (идет процесс оформления прав).

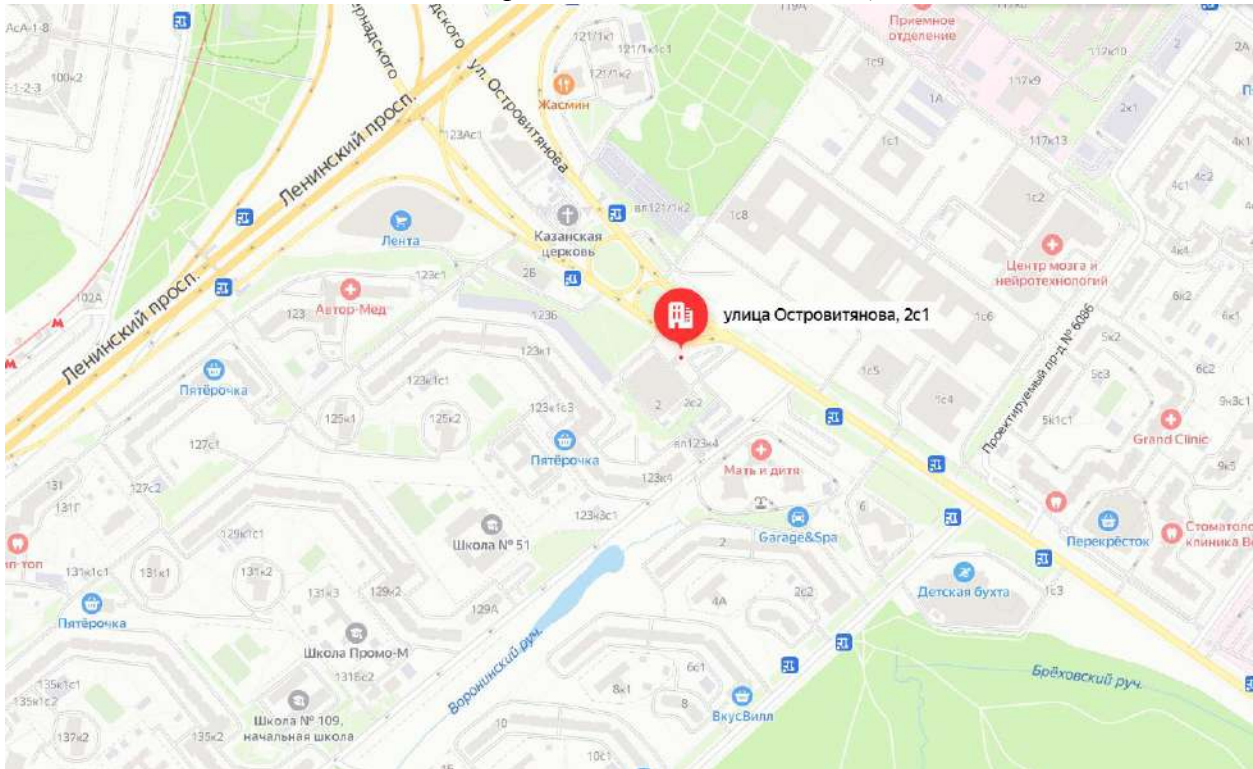
На дату оценки вышеуказанный договор аренды истек. Поскольку по данным визуального осмотра, проведенного на дату оценки (21 декабря 2022г.), текущий арендатор продолжает эксплуатацию помещения, в дальнейших расчетах Оценщиком делается допущение, что арендатор заключил новый краткосрочный договор сроком на 11 месяцев по аналогичной арендной ставке.

Как отмечалось выше, на дату оценки Объект оценки имеет обременения в виде аренды и доверительного управления. Принимая во внимание цель оценки – для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, при оценке не учитывается ограничение и обременение указанных прав в виде доверительного управления.

5.5. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в р-не Теплый стан, Юго-Западного административного округа г. Москвы по адресному ориентиру: г. Москва, ул. Островитянова, вл. 2, 15 мин. пешком от ст. метрополитена «Тропарево». Ближайшее окружение – жилая застройка.

Месторасположение Объекта оценки



Тёплый Стан — район в Москве, расположенный в Юго-Западном административном округе, а также соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Район получил название по бывшему селу Тёплый Стан, название которого также дало наименование Теплостанской возвышенности, станции метро «Тёплый Стан» и улице в Москве.

Показатели района

Площадь района составляет 750 га. Площадь жилого фонда — 2406,4 тыс. м² (2020 год).

История

В 1972 году на юго-западе Москвы началось строительство нового жилого массива Тёплый Стан на месте южной части села Коньково, деревни Верхние Тёплые Станы (Тёплый Стан), села Богородское-Воронино, поселка Новодмитровский и территории между ними. Его назвали Тёплый Стан, по самому крупному из находившихся здесь населённых пунктов. До 1991 года Теплый Стан находился в составе Черёмушкинского (с 1983 по 1988 — Брежневский) района, после административной реформы — в Юго-Западном округе города Москвы. 5 июля 1995 г. согласно закону г. Москвы № 13-47 «О территориальном делении города Москвы» образован район «Тёплый Стан» с современными границами.

Население

Численность населения						
2002	2010	2012	2013	2014	2015	2016
112 733	↗130 413	↗131 368	↗132 379	↗132 987	↗133 069	↗133 857
2017	2018	2019	2020	2021		
↗133 905	↗134 298	↗134 321	↗134 562	↘133 135		

Памятники и достопримечательности

Тёплый Стан — считается самым высоким местом Москвы в границах после 1960 года: Теплостанская возвышенность достигает 254,6 метров над уровнем моря в районе пересечения Новоясеневского проспекта и Профсоюзной улицы (130 метров выше уровня Москвы-реки). Однако большой камень-валун у перекрёстка, лежащий на

разделительной полосе Новоясеневского проспекта, символически отмечающий высшую точку Москвы, находится на территории соседнего района Ясенево. В середине XIX века, при развитии геодезической сети Российской империи, точка, расположенная в 100 метрах к юго-западу от этого валуна была выбрана под геодезический пункт с установкой специального знака. Геодезический знак, также находившийся на территории района Ясенево, просуществовал до середины 2010 года, когда был заменен опорой высоковольтной линии электропередач.

Главная достопримечательность района — природный заказник Теплостанский лес, который часто считается парком или лесопарком, хотя он является естественным лесным массивом, оказавшимся в городской черте. На территории заказника расположена зона отдыха «Тропарёво» с прудом, устроенным на речке Очаковке. Между улицами Островитянова и Тёплый Стан сохранилась траектория Калужского шоссе, ныне являющегося безымянным дублёром проложенной параллельно Профсоюзной улицы. В начале бульвара между бывшими 2 и 3 микрорайонами сохранились фрагменты обсадки территории усадьбы Ляхово, принадлежавшей потомственным почётным гражданам Ирошниковым.

Кроме того, на территории заказника находятся памятники археологии: вятичские курганные группы и селища, остатки линии Московской зоны обороны, устроенной в 1941 на правом берегу речки Очаковки и родник Холодный (Сергиевский) — один из самых известных действующих московских родников, являющийся началом притока Очаковки Кукринского ручья. Исток Очаковки находится рядом со станцией метро «Тёплый Стан» между улицами Профсоюзной и Тёплый Стан.

Транспорт

На территории района расположена станция метро «Коньково» (вход со стороны южного вестибюля) и северный вход на станцию метро «Тёплый стан» Калужско-Рижской линии. Они открылись в 1987 году (первоначально станция «Тёплый Стан» была конечной). Для 9-го микрорайона Тёплого Стана ближайшей является станция метро «Тропарёво». До 7 микрорайона Тёплого Стана ходит маршрутное такси (автобус) от метро Октябрьская. В 2013 г. открыта эстакада на пересечении Профсоюзной улицы, улицы Тёплый Стан и Новоясеневского проспекта.

Спортивные объекты

- Бассейн «Солнечный»
- Дворец спорта «Самбо-70»

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

5.6. Имущественные права

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС».

На основании представленных Заказчиком правоустанавливающих документов, а также учитывая цель оценки настоящего отчета, оценка выполнена исходя из права аренды на оцениваемый земельный участок и права собственности на здание.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть I, статья 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Он вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

6. Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Основные тенденции социально-экономического развития по итогам апреля 2022г.

В октябре снижение ВВП в годовом выражении замедлилось, по оценке Минэкономразвития России, до -4,4% г/г после -4,5% г/г в сентябре (по предварительной оценке Росстата, ВВП в 3 квартале снизился на -4,0% г/г после -4,1% г/г во 2 квартале).

В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории. По итогам 2022 года сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%.

Рост промышленного производства в октябре составил +5,3% м/м (с исключением сезонности +0,7 м/м SA) после +0,5% м/м месяцем ранее. В годовом выражении наблюдалось замедление спада до -2,6% г/г после -3,1% г/г в сентябре, несмотря на высокую базу прошлого года. В 3 квартале индекс промышленного производства составил -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале.

Выпуск обрабатывающей промышленности по итогам октября продемонстрировал рост +4,9% м/м после +0,8% м/м в сентябре. При этом рост сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA (-0,5% м/м SA в сентябре). В годовом выражении в обрабатывающих производствах отмечалось сокращение спада до -2,4% г/г после -4,0% г/г в предыдущем месяце. По итогам 3 квартала наблюдалось замедление спада до -2,0% г/г (после -3,8% г/г во 2 квартале).

Основной рост – в отраслях, ориентированных на внутренний спрос. Драйвером роста выступил машиностроительный комплекс, который показал реальный рост с учётом сезонного фактора на +4,7% м/м SA в октябре за счёт увеличения выпуска компьютерной и электронной техники и прочих транспортных средств и оборудования.

Объём работ в строительстве в октябре значительно вырос: +9,6% г/г после +5,8% г/г в сентябре (в 3 квартале ускорение составило +6,7% г/г после +3,5% г/г кварталом ранее). В ежемесячном выражении объём строительных работ вырос на +1,4% м/м SA в октябре после роста на +0,1% м/м SA в сентябре.

В сельском хозяйстве сохраняется рост: +4,2% г/г в октябре после +6,7% г/г в сентябре (в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5% г/г кварталом ранее). В ежемесячном выражении объёмы выпуска выросли на +1,5% м/м SA после роста на +2,8% м/м SA в сентябре.

В октябре снизились темпы сокращения грузооборота транспорта (-6,8% г/г после -7,1% г/г в сентябре). Помесячная динамика в октябре улучшилась и составила +0,4% м/м SA после снижения на -2,7% м/м SA в сентябре.

Данные по инвестициям в основной капитал в 3 квартале оказались значительно лучше ожиданий. По полному кругу организаций рост на +3,1% г/г в реальном выражении, в том числе за счёт постепенного восстановления корпоративной кредитной активности.

Основной рост инвестиций за счёт вложений в нежилые здания и сооружения (+16,8% г/г после +10,2% г/г во 2 квартале), а также в жилые здания и помещения (+12,2% г/г после +16,9% г/г). Отмечается небольшое сокращение вложений в объекты интеллектуальной собственности (-3,1% г/г) после значительной инвестиционной активности в этом сегменте во 2 квартале.

Высокая инвестиционная активность в 3 квартале была поддержана бюджетными источниками – рост инвестиций за счёт средств федерального бюджета составил +45,2% г/г, за счёт бюджетов регионов +11,3% г/г.

В отраслевом разрезе основной вклад в увеличение общего объёма инвестиций внесли добывающие отрасли (+9,1% г/г после +5,0% г/г во 2 квартале), деятельность в

области транспортировки и хранения (+24,7% г/г после +8,8% г/г), финансов и страхования (+18,0% г/г после +9,3% г/г), а также деятельность в области научных исследований и разработок (+38,2% г/г после +33,6% г/г).

В потребительском сегменте улучшение динамики отмечается в сфере общественного питания +7,8% г/г в октябре после +3,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост платных услуг населению: +0,7% г/г после +1,1% г/г. Динамика оборота розничной торговли составила -9,7% г/г после -9,8% г/г в сентябре.

Относительно слабый спрос в экономике отразился на показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчёте на годовые темпы роста составил в октябре +2,2% и оставался ниже целевого уровня Банка России (+3,2% за три недели ноября).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности, по продукции, поставляемой на внутренний рынок, 3 снизился на -1,9% м/м к предыдущему месяцу. В годовом выражении в октябре индекс цен производителей на +2,5% г/г выше уровня прошлого года.

В целом по промышленности снижение цен производителей в помесечном выражении ускорилось до -2,5 м/м после -0,8% м/м в сентябре. В годовом выражении рост цен замедлился до +0,8% г/г после роста на +3,8% г/г в сентябре.

Ситуация на рынке труда в сентябре–октябре оставалась стабильной. Уровень безработицы по-прежнему составлял 3,9%, как и месяцем ранее. Рост заработных плат по последним данным за сентябрь в номинальном выражении составил +12,1% г/г (+12,9% г/г в августе), в реальном выражении – темпы составили -1,4% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июль.22	IIкв22	июнь.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январь.22	2021
Экономическая активность															
ВВП	-2,1	-4,4	-4,0 ¹	-4,5 ¹	-3,5 ¹	-3,9 ¹	-4,1	-5,1 ¹	-3,9 ¹	-3,3 ¹	3,5	1,5 ¹	4,0 ¹	5,9 ¹	4,7
Сельское хозяйство	5,0	4,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство	5,8	9,6	6,7 ¹	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0
Розничная торговля	-5,9	-9,7	-9,1	-9,8	-8,8	-8,7	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-13,6	-22,0	-22,6	-22,2	-20,3	-25,3	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,5	0,7	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	2,9	7,8	1,9	3,3	1,3	0,9	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,1	-6,8	-5,5	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	0,1	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,4	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	-0,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	14,1	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,5 ²		-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,6 ²		12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²		-2,4		-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²		-3,4		-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	75,0	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,0	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июль.22	IIкв22	июнь.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январь.22	2021
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	71,9	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	72,0	71,9	71,9	71,8	72,1	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,5	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,2	60,1	60,0	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,0	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
	4,0	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Показатели промышленного производства, в %

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
Промышленное производство	0,1	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,4	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
добыча угля	-2,6	-3,3	-3,7	-2,3	-2,2	-6,7	-3,6	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	1,2	-3,4	-0,1	-2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6
добыча металлических руд	-4,2	-7,0	-7,7	-6,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	6,3	10,0	4,6	-1,8	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	8,9	2,4	6,6	5,4	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0
Обрабатывающие производства	-0,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
пищевая промышленность в т.ч.	0,4	0,2	-1,2	2,2	-2,2	-3,5	-1,0	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,6	4,4	6,6	4,9
пищевые продукты	0,4	0,4	-1,3	1,8	-2,3	-3,6	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	3,7	0,3	1,3	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-10,7	-4,9	-6,5	4,1	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3
легкая промышленность в т.ч.	-3,2	1,2	-2,9	-2,7	-1,8	-4,2	-6,7	-6,8	-4,8	-8,2	-1,1	-0,9	-2,8	0,7	11,0
текстильные изделия	-9,9	-9,5	-12,8	-12,6	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	0,5	11,9	3,9	5,6	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6
кожа и изделия из нее	-1,1	-8,7	-3,4	-7,3	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,8	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-2,1	-7,0	-7,2	-6,9	-6,6	-8,0	-3,1	-4,8	-4,3	-0,3	6,8	2,2	8,1	10,6	10,4
обработка древесины и производство изделий из нее	-10,6	-19,7	-19,9	-19,8	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия	1,0	-1,8	0,8	2,1	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	10,5	9,8	0,4	-2,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	0,0	0,8	-0,1	-1,1	3,6	-5,5	-0,7	-5,5	-10,2	2,9	-5,1	5,5	8,9	3,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
химический комплекс	0,0	-6,1	-1,7	-1,9	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-0,6	-0,8	5,9	5,6	9,1	3,4	8,5
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-3,5	-6,6	-4,6	-4,9	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8
лекарственные средства и медицинские материалы	17,8	-8,5	14,4	11,9	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,7	-2,1	-3,7	-1,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,8	-5,5	-1,7	-4,1	-0,7	-0,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2
металлургический комплекс	0,9	-0,7	3,0	-3,1	7,0	6,3	-3,7	-8,8	-4,5	3,0	4,6	0,5	0,9	17,1	3,7
в т.ч.															
металлургия	0,1	-2,4	0,1	-2,4	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9
готовые металлические изделия	3,6	4,7	12,1	-5,4	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс	-7,1	-7,0	-12,4	-14,8	-8,2	-12,9	-10,6	-13,2	-7,9	-9,9	3,1	-7,5	9,3	14,6	11,5
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	6,3	18,3	-0,1	3,0	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5
электрооборудование	-3,6	0,2	-4,4	-4,5	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,6	1,6	12,8	7,4
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,7	-6,6	-3,7	-6,8	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-43,5	-45,2	-51,4	-51,8	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7
прочие транспортные средства и оборудования	-4,6	-8,3	-8,2	-16,1	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0
прочие производства	-3,3	-5,5	-10,7	-16,2	-7,9	-6,6	1,4	-0,9	-1,1	0,6	4,5	-4,0	6,7	12,3	4,4
в т.ч.															
мебель	-1,2	-4,2	-9,1	-6,2	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	16,8	2,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,5	-7,3	-9,2	-6,4	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,8	-5,6	-11,3	-20,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,0	-2,4	-0,2	-1,5	1,6	-0,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,7	-7,4	-10,4	-7,5	-9,0	-14,9	-9,2	-15,7	-4,2	-7,5	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8

Показатели промышленного производства, в %

в % к предыдущему периоду	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
Промышленное производство	5,3	0,5	1,8	1,8	2,1	-2,1	-8,4	10,1	-2,7	-20,8
Добыча полезных ископаемых	3,2	-1,1	0,7	0,8	1,7	2,5	-10,0	11,1	-7,0	-6,4
добыча угля	7,8	1,8	4,3	-2,3	-1,2	0,9	-8,0	4,5	-0,1	-7,1
добыча сырой нефти и природного газа	3,6	-1,9	-0,2	2,6	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,6
добыча металлических руд	-2,2	-4,3	3,9	1,3	2,2	6,1	-4,9	10,3	-7,3	-5,1
добыча прочих полезных ископаемых	9,9	-6,5	17,4	-20,6	56,8	-13,9	5,0	13,3	17,7	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,3	6,3	-2,2	-0,7	3,3	1,2	-11,1	23,4	5,2	-39,1
Обрабатывающие производства	4,9	0,8	2,2	2,8	5,0	-3,4	-5,8	10,4	2,6	-32,5
пищевая промышленность	2,9	2,8	3,5	3,9	1,8	-2,5	-4,6	11,4	4,5	-17,5
в т.ч.										
пищевые продукты	5,0	4,5	4,8	2,6	1,2	-3,5	-5,4	10,6	2,1	-16,3
напитки	-6,5	-6,2	-6,2	1,0	10,3	4,7	1,4	20,2	11,7	-26,7
табачные изделия	-6,5	-1,5	11,6	42,2	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
легкая промышленность	3,9	1,8	7,7	-4,6	6,0	-11,7	-3,0	15,0	12,0	-21,2
в т.ч.										
текстильные изделия	5,7	3,3	7,1	-4,1	0,5	-8,9	-4,2	12,1	3,7	-23,0
одежда	5,3	1,8	4,5	-2,0	9,1	-13,2	-0,2	15,3	13,1	-17,4
кожа и изделия из нее	-3,5	-1,1	17,8	-12,7	7,7	-12,6	-8,5	19,9	25,0	-28,6
деревообрабатывающий комплекс	0,3	0,0	1,8	-0,7	1,6	-6,2	-4,0	6,9	6,9	-15,6
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из нее	-3,1	-1,5	-0,4	-5,6	3,9	-11,4	-5,8	6,4	13,4	-15,8
бумага и бумажные изделия	1,6	0,2	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	4,8	3,3	1,9	-6,9	1,1	-4,1	1,0	15,9	16,2	-30,2
производство кокса и нефтепродуктов	4,4	-4,2	-1,8	7,6	3,4	5,5	-9,5	0,8	-9,0	-0,1
химический комплекс	0,5	-0,8	3,8	-0,8	-1,3	-3,5	-8,5	6,1	5,6	-12,3
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	1,5	-2,0	2,1	1,0	-4,3	1,1	-9,2	3,5	-0,8	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	-3,3	4,1	8,2	-7,3	3,8	-19,5	-11,7	9,4	25,5	-35,1
резиновые и пластмассовые изделия	-0,6	-0,2	6,7	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,7	14,2	-20,2
в % к предыдущему периоду	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,6	-6,0	2,4	0,8	11,0	10,4	4,3	18,3	11,7	-22,4
металлургический комплекс	4,1	0,2	-0,2	17,2	2,0	-2,9	-2,4	17,1	-2,9	-30,3
в т.ч.										
металлургия	0,1	-2,8	6,0	10,9	1,9	-3,6	-2,6	10,0	2,1	-21,1
готовые металлические изделия	16,5	9,4	-19,2	36,7	2,3	-0,7	-1,7	39,1	-18,1	-58,6
машиностроительный комплекс	17,7	9,0	14,6	-12,8	23,3	-15,6	-9,5	18,9	19,7	-60,4
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	9,6	29,7	3,4	-1,2	-4,6	-1,3	-2,0	37,0	6,1	-68,7
электрооборудование	-0,9	9,1	7,6	-3,3	22,8	-13,3	-9,6	11,2	13,5	-48,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,7	-8,0	20,7	-7,3	10,3	-23,1	2,3	19,2	17,5	-48,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	11,7	7,0	13,3	-1,9	28,2	-29,1	-30,5	-37,2	27,0	-31,2
прочие транспортные средства и оборудование	43,2	3,1	22,7	-33,1	48,1	-16,1	-10,0	37,1	29,2	-79,6
прочие производства	5,2	5,2	1,2	-9,8	11,0	-8,4	-6,4	19,5	16,9	-55,0
в т.ч.										
мебель	2,5	6,1	2,9	1,8	-2,2	-13,1	-5,1	2,8	25,6	-28,4
прочие готовые изделия	1,5	9,3	9,6	-10,4	13,0	-14,5	-8,7	7,9	19,6	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,3	4,4	-0,5	-12,3	13,6	-6,4	-6,3	25,1	14,6	-62,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	21,2	6,0	3,5	2,2	-13,2	-14,9	-16,9	4,5	-11,5	-0,9
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,6	4,2	7,5	-6,8	-8,8	3,4	-5,6	11,2	5,6	-21,5

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	январ.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, допл. США за баррель)	71,9	76,2	68,6	75,9	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	71,2	67,2	60,0
Курс доллара (в среднем за период)	60,9	59,4	59,8	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	6,75	5,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)																		
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,0	8,8	8,5	9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам		6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,1	7,1	6,8	7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	5,6	4,6	4,2
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)																		
Кредит экономике	12,8	11,5	12,5	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	15,5	14,1	12,5	9,4
Кредиты организациям	14,7	11,9	13,8	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты		17,0	16,8	16,6	17,6	20,7	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	27,6	27,2	22,3
Потребительские кредиты		5,1	4,3	5,0	6,0	9,5	7,0	9,1	12,0	18,2	15,5	20,0	19,6	14,3	18,8	17,0	13,9	7,3
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)		-2,3	8,6	4,3	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	3,6	108,5	43,2

Источник: <http://economy.gov.ru/>

6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости

Исходя из проведенного анализа в разделе 5 настоящего отчета, можно сделать вывод о том, что данный объект следует отнести к сегменту рынка автомастерских/автосервисов.

6.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы

Рассматриваемый объект недвижимости принадлежит к сегменту рынка автомастерских/автосервисов. В связи с этим, в обзоре рынка коммерческой недвижимости рассматривается сегмент рынка складской недвижимости, как наиболее близкой по характеристикам и ценообразованию к автомастерским/автосервисам.

6.4. Рынок складской недвижимости Москвы – итоги 3 квартала 2022 г.

«Третий квартал отметился оживлением на рынке после резкого падения спроса в первом полугодии. Наблюдалось постепенное восстановление активности среди игроков, что выразилось как в увеличении количества запросов, так и в росте объема заключенных сделок. Резкий рост доли вакантных площадей, который мы наблюдали с начала года, прекратился. Пока что рано делать выводы о последствиях текущих событий. Тем не менее стоит сказать, что складской рынок всегда оставался наиболее стабильным сегментом коммерческой недвижимости в кризисные периоды, что и подтвердили события текущего года».

Основные выводы

За 9 месяцев 2022 г. в Московском регионе было введено 1 323 тыс. м², что в 1,6 раза превышает аналогичный показатель 2021 года.

По итогам III квартала 2022 г. доля вакантных площадей с учетом предложений по субаренде составила 3,1%.

Общий объем спроса в столичном регионе за 9 месяцев 2022 года достиг 798 тыс. м², что в 2,4 раза ниже аналогичного показателя 2021 года.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе находится в диапазоне 5 500–5 700 руб./м²/год triple net.

Индикаторы рынка			
	III квартал 2021	III квартал 2022	Изменение
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	19 010	20 709	
в том числе:			
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м ²	1 314	1 468	
объем предложения формата light-industrial, тыс. м ²	62	91	
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	815	1 323	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ²	1 879	798	▼
в том числе:			
сделки по аренде/покупке в готовых объектах	830	627	▼
сделки по строительству новых объектов	1 049	171	▼
Доля свободных площадей, %	0,6	3,1	▲
в том числе:			
Прямая аренда	0,6	2,2	▲
Субаренда	-	0,9	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год*	5 000	5 500–5 700	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м ² /год*	8 500	8 000–10 000	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты в формате light-industrial, руб./м ² /год*	6 200	7 000	▲

Средневзвешенная цена продажи на проекты в формате light-industrial, руб./м ² без НДС	64 000	82 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС**	1 000–1 400	1 100–1 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	45 000–55 000	50 000–60 000	▲

* Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.
 ** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Предложение

По итогам 9 месяцев 2022 г. в Московском регионе было введено 1 323 тыс. м² качественной складской недвижимости, что в 1,6 раза превышает аналогичный показатель 2021 г. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 20 709 тыс. м².

По итогам 9 месяцев 2022 г. наибольшую долю в структуре ввода занимают объекты, реализованные по схеме built to suit: на их долю пришлось 50%, что в абсолютных значениях составляет 663 тыс. м². Крупнейшим объектом стал логистический центр для онлайн-ритейлера OZON, состоящий из двух зданий в «PNK Парк Пушкино 2» площадью 268 тыс. м².

Динамика ввода в Московском регионе



На проекты под собственные нужды пришлось 28% от общего объема ввода, или около 373 тыс. м². Спекулятивные проекты заняли 22% в структуре ввода или 286 тыс. м² в абсолютном выражении.

Прогнозируемый объем ввода на уровне до 2 млн м² будет максимальным с 2014 года, когда в эксплуатацию было введено 2,04 млн м² качественных складских площадей. Стоит отметить, что рекордный показатель прогнозируемого ввода является отголосками бурного роста рынка в период 2020–2021 годов.

По итогам III квартала 2022 года показатель доли вакантных площадей прекратил рост и достиг 3,1% с учетом предложений субаренды. В абсолютном выражении к концу III квартала на рынке были доступны 653 тыс. м² качественной складской недвижимости. Из указанного объема показатель вакантных площадей по предложениям прямой аренды составил 2,2%, или 462 тыс. м². В субаренду предлагалось 0,9% общего объема рынка, или 191 тыс. м².

Доля вакантных площадей



По сравнению с итоговым показателем 2021 г. доля вакантных площадей в Московском регионе выросла на 2,7 п. п. с учетом предложений субаренды. В

абсолютных цифрах рост доли вакантных площадей за 9 месяцев 2022 года с учетом субаренды составил 568 тыс. м².



Наибольший объем свободных площадей отмечается на южном и северном направлениях – 170 тыс. м² (26% доступного предложения) и 161 тыс. м² (24% доступного предложения) соответственно. Также стоит отметить юго-восточное направление – 142 тыс. м² (21% доступного предложения).



Рост показателя доли вакантных площадей, наблюдавшийся в середине года, прекратился, что обусловлено восстановлением активности арендаторов и ростом объема заключенных сделок как по схеме прямой аренды, так и субаренды в III квартале.

Спрос

По итогам 9 месяцев 2022 года общий объем сделок на рынке качественной складской недвижимости Московского региона составил 798 тыс. м², что на 58% ниже аналогичного показателя 2021 года. Во втором квартале мы зафиксировали резкий спад деловой активности на рынке. Тем не менее сентябрь отметился максимальным с начала года объемом сделок. К концу года мы ожидаем падения объема сделок в Московском регионе вдвое по сравнению с результатом 2021 года. При оптимистичном сценарии объем спроса может составить 1 200–1 400 тыс. м².

Около 297 тыс. м² или 38% объема сделок было заключено на южном направлении, в том числе был заключен ряд сделок по субаренде. Также стоит отметить юго-запад и север Московского региона: на этих направлениях объем сделок достиг 132 тыс. м² (17% объема сделок) 125 тыс. м² (16% объема сделок) соответственно. На юго-востоке было заключено сделок общей площадью 107 тыс. м² (14% объема сделок).

Распределение сделок по аренде/покупке по направлению,
9 мес. 2022 (с учетом сделок субаренды)



На сделки прямой аренды пришлось 516 тыс. м², или 65% объема спроса за 9 месяцев 2022 года. Сделки по схеме субаренды заняли 20% в объеме спроса, или 162 тыс. м². Единственная сделка по схеме built to suit в аренду была заключена в I квартале текущего года, в дальнейшем не было зафиксировано ни одной сделки в формате built to suit как на продажу, так и в аренду.

Динамика сделок, Московский регион



Онлайн-торговля остается основным драйвером спроса: по итогам 9 месяцев 2022 года на сегмент пришлось 49% от общего объема сделок, или 389 тыс. м².

Распределение сделок по аренде/покупке по типу,
9 мес. 2022

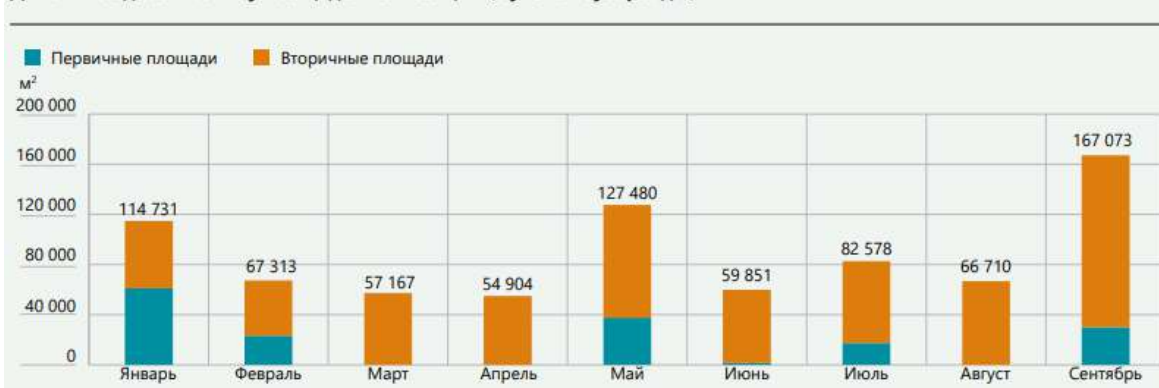


Распределение спроса по секторам,
9 мес. 2022



При том, что онлайн-торговля остается основным драйвером спроса, стоит отметить, что среди онлайн-ритейлеров лишь единичные компании продолжили заключать сделки. В некоторых случаях это было связано со стратегией расширения в Московском регионе; помимо того, компаниям сыграло на руку появление площадей в субаренду вблизи МКАД, при том по ставкам ниже рыночных. В ином случае переезд на другой склад был совершен в связи с невозможностью дальнейшей эксплуатации текущего объекта.

Динамика сделок по типу площадей по месяцам (с учетом субаренды)



Другая часть компаний, которые заключали крупнейшие сделки в последние два года, стали пересматривать свои планы после февральских событий, однако не отказывались от площадей, предлагая их в субаренду и стараясь оптимизировать затраты, чтобы площади не простаивали после сокращения товарных запасов. Доля иностранных компаний среди арендаторов и владельцев на рынке составляет около 17%. При этом по 3% складских площадей России, которые занимают иностранные компании, еще не принято финального решения.

Доля площадей, занимаемых иностранными компаниями в России*



Источник: Knight Frank Research, 2022

Распределение арендаторов и владельцев складских площадей*



* На основе анализа спекулятивных складских комплексов институциональных девелоперов, а также крупнейших складов, принадлежащих конечным пользователям
Источник: Knight Frank Research, 2022

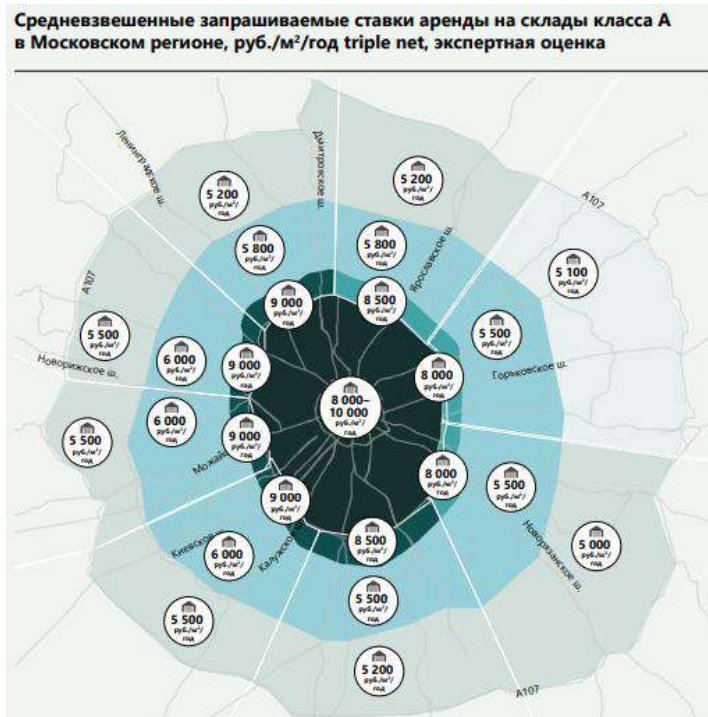
Коммерческие условия

По итогам III кв. 2022 г. средневзвешенная ставка аренды на рынке складской недвижимости Московского региона на вторичные площади находится в диапазоне 5 500–5 700 руб./м²/год triple net.

Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net



Запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость внутри города составляет 8 000–10 000 руб./м²/год triple net.



Прогноз

К концу 2022 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе достигнет 2 млн м², что будет максимальным показателем с 2014 года. Стоит отметить, что из указанного объема две трети площадей приходится на проекты по схеме built to suit, а также собственные складские комплексы, чему поспособствовало заключение крупных сделок в период 2020–2021 годов со стороны представителей онлайн-торговли.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды к концу 2022 г., по нашим оценкам, останется в диапазоне 5 500–5 700 руб./м² /год triple net.

При оптимистичном развитии событий объем спроса по итогам года составит около 1,3 млн м², что будет вдвое ниже результата рекордного прошлого года.

Тем не менее, на ситуацию на рынке в целом в дальнейшем будут влиять внешнеполитические, а также социально-экономические факторы, последствия которых мы увидим ближе к концу года.

Источник: <https://kf.expert/publish/ryнок-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-iii-kvartal-2022>.

6.5. Основные ценообразующие факторы для производственно-складской недвижимости

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость производственно-складской недвижимости, относятся:

1. *Условия реализации.* Необходимо отметить, что информация о реальных сделках купли-продажи и аренды объектов недвижимости отсутствует. По данным риэлтерских компаний, работающих на рынке г. Москвы, информация о подобных сделках является конфиденциальной и разглашению не подлежит. Учитывая данное обстоятельство, необходимо рассматривать условия реализации, что позволяет перейти от цен предложения к ценам сделок, что делает корректным определение величины арендной ставки и стоимости объекта недвижимости. На текущий момент, собственники недвижимости готовы предоставлять арендаторам скидки в размере 5%-15%, что можно рассматривать в качестве корректировки на условия реализации.
2. *Дата предложения.* При анализе рынка коммерческой недвижимости необходимо учитывать дату цен предложения и арендных ставок объектов недвижимости. И в случае значительного интервала цен предложения во времени, в связи с возможными изменениями ситуации на рынке недвижимости (роста или падения цен предложения) необходим учет данного фактора.

3. *Особенности месторасположения.* Месторасположение в конкретном округе или районе города для объектов производственно-складского назначения существенной роли не играет. Однако объекты, находящиеся в пределах ЧТК дороже объектов, находящихся между ЧТК и МКАД, а также за пределами МКАД.
4. *Особенности расположения.* Стоимость помещений производственно-складского назначения, используемых в качестве автосервисов, не зависит от их расположения в цоколях и подвалах по сравнению с наземными этажами, поскольку целевая аудитория подобных объектов – автомобилист, для которого нет никакой разницы, на каком этаже будет произведено обслуживание.
5. *Тип объекта.* Стоимость производственно-складских объектов, используемых в качестве автосервисов, не зависит от их нахождения в отдельно стоящих зданиях или помещениях, поскольку целевая аудитория подобных объектов – автомобилист, для которого нет никакой разницы, в каком типе объекта будет произведено обслуживание.
6. *Общая площадь.* Наибольшим спросом пользуются помещения с меньшей площадью, такие помещения, как правило, более ликвидные и сдаются по более высоким ценам, чем помещения большей площади.
7. *Фактическое состояние здания.* Как правило, при продаже складских помещений, предпочтение отдается помещениям, находящимся в более новых зданиях, не требующих капремонта или реконструкции такие объекты оцениваются дороже аналогов, находящихся в удовлетворительном состоянии.
8. *Фактическое состояние помещений.* Качество отделки помещений производственно-складского назначения не играет решающего значения, так как большинство таких помещений сдаются и продаются с ремонтом, соответствующим своему назначению;
9. *Коммуникации.* Наличие инженерных коммуникаций, особенно отопления, играет большое значение для объектов производственного и складского назначения и, соответственно, наличие данных улучшений повышает величину арендной ставки и стоимость продажи.

7. Определение справедливой стоимости Объекта оценки

В настоящем отчете определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки. Цель оценки – для определения стоимости чистых активов Фонда. Согласно указанию Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований указания.

Справедливая стоимость определяется как цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (МСФО 13).

Закон об оценочной деятельности, а также Федеральные стандарты не содержат определения справедливой стоимости. Более того, согласно ст.7 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.» определению подлежит рыночная стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях

конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Учитывая вышеизложенное, а также то, что определение рыночной стоимости не противоречит определению и смыслу справедливой стоимости, расчет в рамках данного отчета проводится с допущением, что справедливая стоимость тождественна рыночной.

7.1. Анализ наиболее эффективного использования

Определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости - это использование объекта, обеспечивающее его максимальную стоимость из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования. Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Объекты недвижимости, за редким исключением, имеют альтернативные варианты их использования. Каждому из таких альтернативных вариантов использования соответствуют определенные ожидаемые выгоды.

7.2. Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

Оптимальное (наиболее вероятное) использование объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов его использования следующим четырем критериям:

- ✓ быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- ✓ быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- ✓ быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- ✓ быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ отбор вариантов использования объекта оценки;
- ✓ проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- ✓ проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- ✓ выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- ✓ формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного. Такой вариант сразу

признается как «не наиболее эффективный» и по дальнейшим критериям не анализируется.

7.3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Ближайшее окружение Объекта оценки - жилая застройка. Опираясь на анализ рынка Объекта оценки и особенности его местоположения, рассматриваем следующие виды использования:

- ✓ складское
- ✓ автосервис/автомастерская.

Качественный анализ проводится на основе анализа факторов, которые определяют соответствие критериям наиболее эффективного использования. Сопоставление вариантов приведено в таблице ниже.

Таблица 7-1

Критерии	Складское	Автосервис
Физическая осуществимость	+	+
Юридическая допустимость	+	+
Экономическая целесообразность	-	+
Максимальная стоимость	-	+

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость. Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из отобранных в предыдущем пункте используются:

- ✓ варианты, не требующие изменения конструктивных решений оцениваемого объекта (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и тому подобное);
- ✓ варианты использования объекта оценки, предусматривающие изменения конструктивных решений, по которым дано положительное заключение строительной (технической, инженерной) экспертизы.

Вывод: в качестве физически возможного варианта использования объекта был выбран вариант, не требующий изменений конструктивных решений оцениваемого объекта - в качестве объекта складского назначения или в качестве автосервиса.

Проверка каждого из физически осуществимых вариантов использования объекта на соответствие законодательству. Соответствие потенциальных вариантов использования объекта оценки законодательству обычно определяется на основе:

- ✓ карты правового зонирования территории, составленной на основании требований градостроительного кодекса и утвержденной местным постановлением;
- ✓ акта разрешенного использования земельного участка.

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

- ✓ окружения объекта оценки;
- ✓ ожидаемых изменений на рынке недвижимости;
- ✓ перспектив развития района;
- ✓ возможностей изменения назначения участка в рамках категории земель, соответствующей категории земельного участка объекта оценки.

Вывод: поскольку информация о назначении земельного участка на дату оценки отсутствует, предполагается, что все варианты использования Объекта оценки соответствуют критерию юридической допустимости.

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность. Для проверки соответствующих законодательству вариантов использования объекта на экономическую целесообразность (финансовую осуществимость) необходимо определить вариант с наибольшей внутренней нормой доходности, доходность должна быть не ниже средней по рынку.

Поскольку объекты автосервиса, как правило, имеют наибольшую внутреннюю норму доходности по сравнению с объектами складского назначения, данный вариант использования можно охарактеризовать как экономически целесообразный.

Вывод: в результате проверки вариантов использования Объекта оценки на экономическую целесообразность был сделан вывод о том, что вариант использования объекта оценки в качестве автосервиса является экономически целесообразным.

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

Количественный анализ проводится для выявления из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость Объекта оценки.

Поскольку несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного, такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и, по дальнейшим критериям не анализируется, единственным вариантом использования, который соответствует всем рассмотренным выше критериям, является использования в качестве автосервиса.

В связи с этим количественный анализ не проводится, так как качественный анализ показал, что из потенциальных способов использования возможен только вариант использования Объекта оценки в качестве автосервиса.

Вывод: Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки, учитывая местоположение, конструктивные, объемно-планировочные решения, технические особенности и экономическую ситуацию на рынке недвижимости, был сделан вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки является максимальной при использовании его в качестве *автосервиса/автомастерской, т.е. текущее использование*.

7.4. Применение подходов и методов оценки для определения справедливой стоимости Объекта оценки

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" определяет три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

В настоящем отчете, поскольку объект оценки – право долгосрочной аренды земельного участка и нежилое здание, расчет рыночной стоимости проводился на основе метода выделения, приведенного в Распоряжении Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков". Следует уточнить, что методика¹, описанная в данном Распоряжении, применялась Оценщиком после согласования результатов оценки для единого объекта недвижимости.

В настоящем отчете расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости общей площадью 151,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 стр.1 (кадастровый номер 77:06:0007001:1048), проводился доходным и сравнительным подходами. Затратный подход для определения справедливой стоимости данного здания не применялся.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

¹ Более подробное описание указанной методики будет приведено дальше по тексту Отчета об оценке.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Необходимо отметить, что Объект недвижимости сдается в аренду, генерирует доход. Срок действия договора аренды установлен до 30.11.2022г. На дату оценки вышеуказанный договор аренды истек. Поскольку по данным визуального осмотра, проведенного на дату оценки (21 декабря 2022г.), текущий арендатор продолжает эксплуатацию помещения, в дальнейших расчетах Оценщиком делается допущение, что арендатор заключил новый краткосрочный договор сроком на 11 месяцев по аналогичной арендной ставке.

Тем не менее, невозможно с полной уверенностью утверждать, что текущий Арендатор на несколько лет продлит договор аренды на тех же условиях, что и раньше (ставка, указанная в договоре аренды, в текущей экономической ситуации превышает рыночный уровень), что может повлечь за собой неравномерное получение дохода и снижение заполняемости арендуемых площадей.

Принимая во внимание данное обстоятельство, для расчета справедливой стоимости Объекта в рамках доходного подхода использован *метод дисконтирования денежных потоков*.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Принимая во внимание наличие достаточного объема достоверной рыночной информации о предложениях по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым, для определения справедливой стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. Принимая во внимание вышеизложенное, затратный подход для определения справедливой стоимости данного здания не применялся.

7.5. Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом

7.5.1. Общие положения

Доходный подход подразумевает, что стоимость объекта недвижимости, на дату проведения оценки, непосредственно связана с текущей стоимостью чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. сдачи помещений в аренду.

Как отмечалось выше, расчет справедливой стоимости Объекта недвижимости доходным подходом проводится с применением *метода дисконтирования денежных потоков*.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

7.5.2. Определение рыночной арендной ставки

Как отмечалось выше, на дату проведения оценки, здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1, сдано в аренду.

Для определения справедливой стоимости здания доходным подходом были рассмотрены данные о доходах, получаемых от сдачи площадей здания в аренду, предоставленные Заказчиком. Как правило, фактические арендные ставки, по которым сдаются помещения, наиболее точно отражают доходность объекта на текущий момент, так как ценообразование на рынке аренды площадей в таких объектах учитывает наиболее оптимальный с точки зрения концепции подобных объектов набор арендаторов. Принимая во внимание вышеизложенное, для расчета справедливой стоимости здания использована фактическая арендная ставка по заключенному договору аренды.

Согласно условиям договора аренды недвижимого имущества №АС-01/22 от 01.02.22г. арендная ставка за пользование зданием установлена в размере 144 166,67р. за календарный месяц без учета НДС.

В ставку Арендной платы не включаются:

- ✓ НДС;
- ✓ Стоимость коммунальных услуг, в том числе, но не ограничиваясь:
 - плата за отопление;
 - плата за водоснабжение (горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);
 - плата за электроэнергию;
 - плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов Здания, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования;
- ✓ оплата услуг организаций, пользование которыми необходимо при осуществлении торговой деятельности;
- ✓ плата за пользование каналами связи и передачи информации;
- ✓ плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим эксплуатацию расположенного на нем Здания;
- ✓ плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования;
- ✓ плата за обслуживание прилегающей территории и расположенную на ней имущества;
- ✓ возмещение страховых премий (страховых взносов) по договорам страхования, заключенным Арендодателем в отношении Здания;

Поскольку на дату оценки невозможно с полной уверенностью утверждать, что текущий Арендатор на несколько лет продлит договор аренды на тех же условиях, что и раньше (ставка, указанная в договоре аренды, в текущей экономической ситуации превышает рыночную), что может повлечь за собой неравномерное получение дохода и снижение заполняемости арендуемых площадей. Поэтому Оценщик счел необходимым самостоятельно определить ставку аренды для данного объекта, используемую после окончания договора аренды. Ее расчет будет приведен ниже.

Определение рыночной арендной ставки

Как отмечалось выше, рассматриваемый объект недвижимости представляет собой объект автосервиса.

Для помещений автосервиса, расположенных в рассматриваемом объекте недвижимости, была определена соответствующая ставка арендной платы. Рыночная арендная ставка была рассчитана с использованием метода сравнения продаж.

Общие положения расчета рыночной арендной ставки

Расчет величины рыночной арендной ставки проводится сравнительным подходом с использованием *метода сравнительного анализа продаж*. Данный подход базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым, величина ставки арендной платы за объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

При применении сравнительного подхода величина рыночной ставки арендной платы за объект недвижимости определяется по сравнению с величиной рыночной ставки арендной платы за аналогичные объекты недвижимости. Каждая сопоставимая сделка по сдаче помещений в аренду сравнивается с возможной сдачей в аренду рассматриваемой недвижимости. В величину рыночной ставки арендной платы сопоставимой сделки по сдаче помещений в аренду вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математически модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнительного анализа продаж может быть представлена в следующем виде:

$$C_{рын} = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi},$$

где C_{oi} – скорректированная цена i -го объекта-аналога;

W_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость Объекта оценки (причем $\sum_{i=1}^k W_i = 1$).

Скорректированная цена i -го объекта-аналога может быть представлена в следующем виде:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n K_{ij}$$

где C_i – цена i -го объекта-аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

K_{ij} – корректировка цены i -го объекта-аналога по j -му ценообразующему фактору.

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ изучение рынка предложений на сдачу помещений в аренду, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с рассматриваемым объектом;
- ✓ сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о величине арендной ставки, физических характеристиках, местоположении и любых других условиях сделки;
- ✓ анализ и сравнение каждого объекта-аналога с рассматриваемым по времени проведения сделки, местоположению, физическим характеристикам и условиям сделки;
- ✓ корректировка величины арендной ставки по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и рассматриваемым объектом;
- ✓ согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя величины арендной ставки для рассматриваемого объекта.

Критерии сравнения и подбор объектов-аналогов

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о реальных сделках сдачи в аренду объектов недвижимости, сходных с рассматриваемыми помещениями. При сравнительном анализе величины арендной ставки оценщик опирался на цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор, прежде чем принять решение о совершении сделки по аренде объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной

величине арендной платы предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Проанализировав рынок аренды объектов коммерческой недвижимости, можно отметить, что на величину арендной ставки влияют следующие факторы:

- ✓ условия реализации;
- ✓ дата предложения;
- ✓ особенности месторасположения;
- ✓ функциональное назначение;
- ✓ тип объекта;
- ✓ особенности расположения;
- ✓ общая площадь;
- ✓ фактическое состояние помещений;
- ✓ коммуникации;

Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы на дату оценки находился в активном состоянии. Объем информации по объектам недвижимости, сопоставимым с рассматриваемыми помещениями, входящими в состав объекта недвижимости, значительный. Оценщиком был проведен анализ достаточности и достоверности имеющейся информации и для расчета величины рыночной арендной ставки были отобраны объекты недвижимости, наиболее сопоставимые по своим характеристикам с оцениваемым.

В качестве единицы сравнения была выбрана стоимость аренды 1 кв.м помещений в год, как наиболее типичный показатель для данного сегмента рынка.

Информация, используемая при проведении расчетов, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Здесь необходимо отметить, что арендная ставка выбранных объектов-аналогов может включать в себя НДС и эксплуатационные/операционные расходы. До введения в выбранные объекты-аналоги корректировок по рассмотренным критериям, арендная ставка объектов-аналогов была приведена к единому знаменателю, т.е. без учета НДС и операционных расходов.

НДС. Если арендная ставка выбранных объектов-аналогов включает в себя НДС, для учета данного обстоятельства из арендной ставки объектов-аналогов вычитается НДС в размере **20%**.

Операционные расходы.

Операционные расходы - это сумма, покрывающая затраты собственника на обеспечение жизнедеятельности здания. Это именно те затраты, которые ложатся «на плечи» арендаторов здания. Операционные расходы - это расходы на эксплуатацию приносящей доход недвижимости, не включая обслуживание долга и подоходные налоги.

Структура операционных расходов включает в себя:

- Расходы на коммерческое управление включают:
 1. Вознаграждение управляющей компании (УК)
 2. Управление расходами, администрирование
 3. Бухгалтерия объекта
 4. Управление договорами
 5. Арендное управление, продажа площадей.
- Эксплуатационные расходы включают:
 6. Вознаграждение эксплуатирующей компании (категория отсутствует, если УК сама занимается эксплуатацией)
 7. Расходы на техническое управление:
 - Техническое управление: ведение исполнительной документации, управление коммуникациями, управление системой автоматизации
 - Техническую эксплуатацию: текущую эксплуатацию, ТО
 - Запасное имущество и принадлежности
 - Организация транспортного сервиса
 - Амортизация оборудования
 - Расходы на коммунальные услуги.

8. Расходы на инфраструктурный менеджмент:

- Уборочный сервис
- Транспортный сервис
- Службу безопасности
- Инфраструктурная эксплуатация
- Эксплуатация наружной инфраструктуры
- Сервис питания
- Вывоз, утилизация мусора
- Офисные сервисы
- Управление мероприятиями.

○ Имущественные налоги.

Величина эксплуатационных и операционных расходов была принята в соответствии со «Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 31, 2022г., изданным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Рассматриваемые помещения представлены помещениями автосервиса, которые не являются по своей сути профессиональными складскими помещениями и их нельзя отнести к какому-либо классу по существующей классификации складов. Однако, для определения арендной ставки без учета стоимости коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных расходов, в качестве данных расходов были приняты расходы на уровне минимального значения для складских помещений (класс «С» по классификации складских помещений), так как они не требуют дорогостоящего обслуживания.

Таблица 7-2

Класс	С
<i>Производственно-складские помещения</i>	
Операционные расходы	2 577р.
Эксплуатационные расходы	1 798р.

Для получения величины арендной ставки без учета операционных расходов из величины арендной ставки, в которую эксплуатационные расходы включены, была вычтена величина операционных расходов, указанная выше в таблице, в соответствии с функциональным назначением помещений. В случае если арендная ставка объекта-аналога указана без учета эксплуатационных расходов, из величины указанной арендной ставки была вычтена разность между операционными и эксплуатационными расходами, исходя из данных, представленных в таблице, в соответствии с функциональным назначением рассматриваемых помещений.

Таблица 7-3

Объекты-аналоги и их характеристики, принятые для расчета рыночной величины арендной ставки сравнительным подходом. Расчет рыночной величины арендной ставки, с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату определения справедливой стоимости.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ИСТОЧНИК	x	https://www.cian.ru/re nt/commercial/260021 561/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/275007 005/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/280954 922/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/279161 319/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/281022 608/
АДРЕС	г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1	г. Москва, Митинская ул., 15	г. Москва, Братиславская ул., 18К3	г. Москва, Карамышевская наб., 37С4	г. Москва, ул. 1-я Измайловского Зверинца, 8	г. Москва, 6-я Радиальная ул., 17С1
АРЕНДА ЗА 1 КВ.М, руб.	x	9 600р.	9 600р.	12 000р.	8 640р.	12 000р.
НДС		включен	включен	включен	не включен	включен
ПОПРАВКА		-20%	-20%	-20%	0%	-20%
ПОПРАВКА		-1 600р.	-1 600р.	-2 000р.	0р.	-2 000р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		8 000р.	8 000р.	10 000р.	8 640р.	10 000р.
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		эксплуатационные расходы включены	эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы включены	эксплуатационные расходы включены	эксплуатационные расходы включены
ПОПРАВКА		-2 577р.	-2 577р.	-2 577р.	-2 577р.	-2 577р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		5 423р.	5 423р.	7 423р.	6 063р.	7 423р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
ПОПРАВКА	x	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-5,0%
ПОПРАВКА	x	-325р.	-325р.	-445р.	-364р.	-371р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		5 098р.	5 098р.	6 978р.	5 699р.	7 052р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	декабрь 2022г.	декабрь 2022г.	декабрь 2022г.	декабрь 2022г.	декабрь 2022г.
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		5 098р.	5 098р.	6 978р.	5 699р.	7 052р.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Тропарево	Митино	Братиславская	Народное ополчение	Соколиная гора	Царицыно
	ЧТК-МКАД	за МКАД	ЧТК-МКАД	внутри ЧТК	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
ПОПРАВКА	x	10%	0%	-9%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	510р.	0р.	-634р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАН		5 608р.	5 098р.	6 344р.	5 699р.	7 052р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<i>НАЯ ЦЕНА</i>						
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	<i>автомастерская</i>	<i>автосервис</i>	<i>автосервис</i>	<i>автосервис</i>	<i>автосервис</i>	<i>автосервис</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>ПОПРАВКА</i>		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		5 608р.	5 098р.	6 344р.	5 699р.	7 052р.
ТИП ОБЪЕКТА	<i>ОСЗ</i>	<i>встроенное помещение</i>	<i>ОСЗ</i>	<i>встроенное помещение</i>	<i>встроенное помещение</i>	<i>встроенное помещение</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		5 608р.	5 098р.	6 344р.	5 699р.	7 052р.
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>
подвал, кв.м						
цоколь, кв.м						
наземные этажи, кв.м	<i>151,20</i>	<i>200,00</i>	<i>600,00</i>	<i>140,00</i>	<i>440,00</i>	<i>224,00</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0%	0%	0%	0%	0%
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		5 608р.	5 098р.	6 344р.	5 699р.	7 052р.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	<i>151,20</i>	<i>200,00</i>	<i>600,00</i>	<i>140,00</i>	<i>440,00</i>	<i>224,00</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0%	21%	0%	10%	0%
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0р.	1 071р.	0р.	570р.	0р.
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		5 608р.	6 169р.	6 344р.	6 269р.	7 052р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>	<i>рабочее</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		5 608р.	6 169р.	6 344р.	6 269р.	7 052р.
КОММУНИКАЦИИ	<i>электричество, отопление</i>	<i>электричество, отопление</i>	<i>электричество, отопление</i>	<i>электричество, отопление</i>	<i>электричество, отопление</i>	<i>электричество, отопление</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0%	0%	0%	0%	0%
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		5 608р.	6 169р.	6 344р.	6 269р.	7 052р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВOK, РУБ.	<i>X</i>	5 608р.	6 169р.	6 344р.	6 269р.	7 052р.
<i>Относительная поправка</i>		0,1540	0,2574	0,1454	0,1540	0,0500
<i>Весовой коэффициент</i>		0,1480	0,0890	0,1570	0,1480	0,4570
<i>Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки объекта недвижимости без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год</i>	6 526р.					

Источник: расчет оценщика

Обоснование вводимых корректировок

Расчет относительных поправок на отличие сравниваемых объектов-аналогов с рассматриваемым объектом недвижимости проводился на основе введения процентных и абсолютных денежных корректировок с учетом наличия стандартных требований, предъявляемым к таким объектам недвижимости.

Корректировка на условия реализации. Как отмечалось выше, при сравнительном анализе стоимости объекта использовались цены предложения. Корректировка на условия реализации позволяет перейти от цен предложения к ценам сделок, что делает корректным использование сравнительного подхода к оценке.

На дату определения справедливой стоимости, при сделках сдачи помещений в аренду, в процессе переговоров собственники объектов недвижимости готовы предоставлять дополнительные скидки. В результате анализа рынка недвижимости скидки при сдаче объектов недвижимости в аренду, на дату определения справедливой стоимости, достигали 5-10%.

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со «Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 31, 2022г., изданным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, на уровне скидки на торг при сдаче в аренду складских помещений в размере -6%.

Корректировка на дату предложения. Корректировка на дату предложения в данном случае не требуется. Это связано с тем, что предложения по сдаче объектов-аналогов в аренду актуальны на дату оценки.

Корректировка на местоположение. По месторасположению некоторые выбранные объекты-аналоги располагаются за МКАД или в пределах ЧТК, в то время как рассматриваемый объект недвижимости находится между ЧТК и МКАД. Величина корректировки принята в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», издаваемого АБН-Групп по состоянию на 01.01.2022г.:

Таблица 7-4

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15

Размер корректировки составит $1/1,10 - 1 = -9\%$ для объектов в пределах ЧТК и **10%** для объектов, расположенных за МКАД.

Корректировка на функциональное назначение. По своему назначению все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с рассматриваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на тип объекта. Стоимость производственно-складских объектов, используемых в качестве автосервисов, не зависит от их нахождения в отдельно стоящих зданиях или помещениях, поскольку целевая аудитория подобных объектов – автомобилист, для которого нет никакой разницы, в каком типе объекта будет произведено обслуживание. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на особенности расположения. Стоимость помещений производственно-складского назначения, используемых в качестве автосервисов, не зависит от их расположения в цоколях и подвалах по сравнению с наземными этажами, поскольку

целевая аудитория подобных объектов – автомобилист, для которого нет никакой разницы, на каком этаже будет произведено обслуживание. Введение корректировки не требуется.

Корректировка общей площади. Площади объектов-аналогов отличаются от площади рассматриваемого объекта недвижимости.

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», издаваемого АБН-Групп по состоянию на 01.01.2022г.:

Таблица 7-5

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ								
		<100	100–250	250–500	500–1000	1000–1500	1500–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
	<100	1,00	1,11	1,22	1,34	1,48	1,61	1,76	1,90	2,05
	100–250	0,90	1,00	1,10	1,21	1,33	1,45	1,58	1,71	1,85
	250–500	0,82	0,91	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,68
	500–1000	0,74	0,83	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,52
	1000–1500	0,68	0,75	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,39
	1500–2000	0,62	0,69	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09	1,18	1,27
	2000–5000	0,57	0,63	0,69	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08	1,17
	5000–10000	0,53	0,58	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08
	10000>	0,49	0,54	0,60	0,66	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00

В соответствии с вышеприведенной таблицей в стоимость объектов-аналогов введены соответствующие корректировки.

Корректировка на фактическое состояние помещений.

По своему фактическому состоянию все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с рассматриваемыми помещениями. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на коммуникации. По наличию инженерных коммуникаций все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с рассматриваемым, и имеют отопление. Введение корректировки не требуется.

Величина корректировок, вводимых в арендную ставку выбранных объектов-аналогов, представлена в *таблице 7-3* настоящего Отчета.

Расчет величины арендной ставки.

В результате внесения корректировок в объекты-аналоги получаем скорректированные величины арендной платы за 1 кв.м в год.

Простой расчет среднего арифметического между скорректированными величинами арендной платы аналогов в данном случае неприменим. В практике оценки итоговая величина арендной ставки оцениваемого объекта чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C_O = C_1 \times K_{yB1} + C_2 \times K_{yB2} + \dots + C_n \times K_{yBn}$$

где: $C_1, C_2, \dots, C_n$ – скорректированная величина арендной платы объектов аналогов;
 $K_{yB1}, K_{yB2}, \dots, K_{yBn}$ – удельный вес, присваиваемый объекту-аналогу.

Вес, присваиваемый объекту-аналогу, определяется исходя из относительной поправки. Относительная поправка вычисляется как сумма поправок для объекта-аналога взятых по модулю отнесенная к стоимости.

Удельный вес рассчитывается по формуле:

$$K_{yBi} = \frac{1}{C_i \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{C_i}},$$

где i – номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

C_i – относительная поправка i -го аналога.

В результате проведенных расчетов, было установлено, что величина арендной платы для помещений автосервиса, на дату оценки без учета НДС и операционных расходов, составляет: **6 526 руб./кв.м/год.**

Данная ставка аренды используется в расчете рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков после окончания текущего договора аренды, поскольку на дату оценки невозможно с полной уверенностью утверждать, что текущий Арендатор продлит договор аренды на тех же условиях, что и раньше (ставка, указанная в договоре аренды, в текущей экономической ситуации превышает рыночную), что может повлечь за собой неравномерное получение дохода и снижение заполняемости арендуемых площадей.

Величина рыночной арендной ставки за последующие периоды (каждый последующий период равен +1 году после окончания договора аренды) вычислялась с учетом прогнозной инфляции по данным ЦБ РФ². Здесь следует уточнить, что для ставки, указанной в договоре аренды, инфляция не учитывалась, поскольку договор носит краткосрочный характер (менее года).

7.5.3. Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом

Пояснения к расчетам

Потери от недоиспользования площадей и несвоевременного получения платежей на период, предшествующий окончанию текущего договора аренды, равны 0%, поскольку объект сдан полностью.

Потери от недоиспользования площадей и несвоевременного получения платежей после окончания текущего договора аренды приняты на основании данных, полученных из анализа рынка складской недвижимости Москвы по итогам 3 квартала 2022г., проведенного аналитическим агентством Knight Frank³. Величина вакантности для помещений складского назначения была принята в размере 3,3%.

Величина арендной ставки за помещения складского назначения была определена без учета операционных расходов. В связи с этим, вычитание операционных расходов в данном случае не требуется.

Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в обзоре рынка инвестиций аналитического агентства Knight Frank⁴ по итогам 3 квартала 2022г. Величина ставки капитализации для помещений складского назначения была принята в размере 10,5%.

Обоснование ставки дисконтирования

Расчет ставки дисконтирования производится по методу суммирования (кумулятивного построения) согласно которому ставка дисконтирования является суммой безрисковой ставки, поправок на риск, низкую ликвидность и компенсации за управление инвестициями.

$$K_{\partial} = K_{\partial p} + K_p + K_{\text{л}} + K_{\text{уп}}$$

где, K_{∂} - ставка дисконтирования;

$K_{\partial p}$ - безрисковая ставка;

K_p - коэффициент компенсации за риск;

$K_{\text{л}}$ - коэффициент компенсации за ликвидность;

$K_{\text{уп}}$ - коэффициент компенсации за управление инвестициями.

Безрисковая ставка

В условиях России при определении ставки дисконта в качестве безрисковой может быть принята ставка по вложениям, характеризующимся наименьшим уровнем риска. В

² http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

³ <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-iii-kvartal-2022>

⁴ <https://kf.expert/publish/rynok-investicij-3-kvartal-2022>

качестве показателя доходности безрисковых операций принята доходность долгосрочных государственных облигаций ГКО-ОФЗ по состоянию на дату оценки. Безрисковая ставка принята в размере 10,6%.

(Источник: https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).

Коэффициент компенсации за риск

При расчете коэффициента компенсации за риск учитываются следующие риски вложения в объект недвижимости: систематические и несистематические риски. К систематическим рискам относятся ухудшение общей экономической ситуации, увеличение числа конкурирующих объектов, изменение федерального и местного законодательства. К несистематическим рискам относятся природные катаклизмы, криминальная обстановка, ускоренный износ, неполучение платежей и др.

Расчет компенсации за риск приведен в нижеследующей таблице

Таблица 7-6

Наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					x					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					x					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный						x				
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			x							
Ускоренный износ здания	динамичный				x						
Неполучение арендных платежей	динамичный				x						
Неэффективный менеджмент	динамичный			x							
Криминогенные факторы	динамичный		x								
Финансовые проверки	динамичный				x						
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		x								
Количество наблюдений		0	2	2	3	2	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	4	6	12	10	6	0	0	0	0
Сумма		38									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		3,8									

Расчеты оценщика

Коэффициент компенсации за ликвидность

В связи с тем, что объект недвижимости не обладает абсолютной ликвидностью (период от момента принятия решения о реализации до продажи занимает определенное время) необходимо в ставке дисконтирования учесть поправку на ликвидность.

Расчет коэффициента компенсации за ликвидность определяется по следующей формуле:

$$K_{кл} = \left(1 - \frac{1}{(1 + K_B)^{\frac{\Pi}{12}}} \right) \times K_K$$

где $K_{кл}$ – коэффициент компенсации за ликвидность;

K_B – безрисковая ставка;

Π – маркетинговый период;

K_K – ставка капитализации.

В случае решения о продаже рассматриваемых объектов недвижимости маркетинговый период может составить от 3 до 6 месяцев, в среднем 4,5 месяца.

В результате произведенных расчетов, коэффициент компенсации за ликвидность составляет 0,39%.

Коэффициент компенсации за управление инвестициями

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, работа с налоговыми органами и т. д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку надбавки за инвестиционный менеджмент. Риск инвестиционного менеджмента в практике оценки принят от 1% до 5%. Для подобного объекта недвижимости не требуются специальные усилия по инвестиционному менеджменту, поэтому компенсация за управление инвестициями устанавливается оценщиком на уровне 1%.

Расчет ставки дисконтирования приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-7

Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	10,60%
Компенсация за риск	3,8%
Компенсация за ликвидность	0,39%
Компенсация за управление инвестициями	1%
Ставка дисконтирования	15,79%

Расчеты оценщика

Расчет справедливой стоимости Единого объекта недвижимости доходным подходом с использованием метода дисконтирования денежных потоков приведен ниже в таблице.

Таблица 7-8

Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом с использованием метода дисконтирования денежных потоков,
по состоянию на дату оценки.

Наименование показателя	Показатель	Периоды			
		1	2	3	ПП
Общая площадь Объекта оценки, кв.м	151,20				
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м	151,20				
<i>Определение потенциального валового дохода</i>					
Рыночная ставка арендной платы для Объекта оценки без учета НДС, с учетом операционных расходов, руб./кв.м в год	6 526р.				
Прогнозируемое изменение рыночной ставки арендной платы, %			6,0%	4,2%	4,0%
Рыночная ставка арендной платы Объекта оценки без учета НДС, с учетом операционных расходов, руб./кв.м в год*		11 441,8р.	6 917,6р.	7 208,1р.	7 496,4р.
Потенциальный валовой доход, руб./период		1 483 534р.	1 045 935р.	1 089 864р.	1 133 459р.
<i>Определение затрат</i>					
Затраты на завершение строительно-монтажных и ремонтных работ, руб.					
Продолжительность проведения работ, месяц					
Стоимость работ по расчетным периодам, руб.					
Продолжительность работ, месяц					
Площадь изымаемых из оборота на момент проведения работ, %					
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, %	3,30%				
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей по Объекту оценки, %		0,00%	3,30%	3,30%	3,30%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей по Объекту оценки, руб./год		0р.	34 516р.	35 966р.	37 404р.
<i>Определение действительного валового дохода</i>					
Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год		1 483 534р.	1 011 419р.	1 053 898р.	1 096 055р.
Операционные расходы, % от ПВД	0%	0%	0%	0%	0%
Операционные расходы, руб./год		0р.	0р.	0р.	0р.
Чистый операционный доход, руб./год		1 483 534р.	1 011 419р.	1 053 898р.	1 096 055р.
<i>Определение рыночной стоимости</i>					
Ставка возвратной капитализации, %	10,50%				
Капитализированная стоимость (реверсия - реализация объекта после эффективного времени эксплуатации), руб.					10 438 619р.
Чистая выручка от продажи, руб.					

Наименование показателя	Показатель	Периоды			
		1	2	3	ПП
Итого чистый доход по расчетным периодам, руб./год		<i>1 483 534p.</i>	<i>1 011 419p.</i>	<i>1 053 898p.</i>	<i>10 438 619p.</i>
Ставка дисконтирования, %	<i>15,79%</i>				
Коэффициенты приведения будущих доходов к текущей стоимости при ставке дисконтирования		<i>0,882</i>	<i>0,762</i>	<i>0,658</i>	<i>0,658</i>
Приведенные доходы к текущей стоимости актива, руб./год		<i>1 308 477p.</i>	<i>770 701p.</i>	<i>693 465p.</i>	<i>6 868 611p.</i>
Текущая стоимость будущих доходов за расчетный период, руб.	<i>9 641 254p.</i>				
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки без учета НДС, руб.	<i>9 641 254p.</i>				
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки с учетом НДС, руб.	<i>11 569 505p.</i>				

Расчеты оценщика

7.6. Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом

Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом проведен методом сравнительного анализа продаж.

7.6.1. Общие положения

Метод базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена за объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Математически модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнительного анализа продаж может быть представлена в следующем виде:

$$C_{\text{рын}} = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi},$$

где C_{oi} – скорректированная цена i-го объекта-аналога;

W_i – вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки (причем $\sum_{i=1}^k W_i = 1$).

Скорректированная цена i-го объекта-аналога может быть представлена в следующем виде:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n K_{ij}$$

где C_i – цена i-го объекта-аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

K_{ij} – корректировка цены i-го объекта-аналога по j-му ценообразующему фактору.

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по купле-продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- ✓ проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;
- ✓ выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице;
- ✓ сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесением поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта;
- ✓ сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение стоимости.
- ✓ согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

7.6.2. Подбор объектов-аналогов

Здесь необходимо отметить, что на этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о реальных сделках купли-продажи объектов недвижимости, сходных с рассматриваемым объектом. Причиной стало повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объектов недвижимости. По данным риэлтерских компаний информация о сделках купли-продажи является конфиденциальной и разглашению не подлежит.

Таким образом, при сравнительном анализе стоимости объекта использовались цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости анализирует текущее

рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Проанализировав рынок объектов недвижимости, аналогичных рассматриваемому, можно отметить, что на величину стоимости влияют следующие факторы:

- ✓ условия реализации;
- ✓ дата предложения;
- ✓ особенности месторасположения;
- ✓ функциональное назначение;
- ✓ тип объекта;
- ✓ особенности расположения;
- ✓ общая площадь;
- ✓ фактическое состояние здания;
- ✓ фактическое состояние помещений;
- ✓ коммуникации;

Рынок недвижимости г. Москвы на дату определения справедливой стоимости Объекта недвижимости находился в активном состоянии. Оценщиком был проведен анализ достаточности и достоверности имеющейся информации и в результате произведенного анализа отобраны объекты недвижимости, данные по которым легли в основу расчета искомой величины.

Информация, используемая при проведении расчетов, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

В качестве единицы сравнения был выбран 1 кв.м помещений, как наиболее типичный показатель для данного сегмента рынка.

7.6.3. Обоснование вводимых корректировок и расчет справедливой стоимости

Расчет относительных поправок на отличие сравниваемых объектов-аналогов с рассматриваемым объектом недвижимости проводился на основе введения процентных и абсолютных денежных корректировок с учетом наличия стандартных требований, предъявляемым к таким объектам недвижимости.

Корректировка на НДС. Необходимо отметить, что цены предложения выбранных объектов-аналогов включают НДС. Корректировка не вводилась. Справедливая стоимость Объекта недвижимости была получена с учетом НДС.

Корректировка на условия реализации. Как отмечалось выше, при сравнительном анализе стоимости объекта использовались цены предложения. Корректировка на условия реализации позволяет перейти от цен предложения к ценам сделок, что делает корректным использование сравнительного подхода к оценке.

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со «Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 31, 2022г., изданным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, на уровне скидки на торг при продаже складских помещений в размере **-10%**.

Корректировка на дату предложения. Корректировка на дату предложения в данном случае не требуется. Это связано с тем, что предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на местоположение. По месторасположению некоторые выбранные объекты-аналоги располагаются за МКАД, в то время как рассматриваемый объект недвижимости находится между ЧТК и МКАД. Порядок введения корректировки приведен выше по тексту.

Корректировка на функциональное назначение. По своему назначению все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с рассматриваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на тип объекта. Стоимость производственно-складских объектов, используемых в качестве автосервисов, не зависит от их нахождения в отдельно стоящих зданиях или помещениях, поскольку целевая аудитория подобных объектов – автомобилист, для которого нет никакой разницы, в каком типе объекта будет произведено обслуживание. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на особенности расположения. Стоимость помещений производственно-складского назначения, используемых в качестве автосервисов, не зависит от их расположения в цоколях и подвалах по сравнению с наземными этажами, поскольку целевая аудитория подобных объектов – автомобилист, для которого нет никакой разницы, на каком этаже будет произведено обслуживание. Введение корректировки не требуется.

Корректировка общую площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади рассматриваемого объекта недвижимости.

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», издаваемого АБН-Групп по состоянию на 01.01.2022г.:

Таблица 7-9

4. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
	<100	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,68
	100–500	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,52
	500–1000	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,39
	1000–2000	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09	1,18	1,27
	2000–5000	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08	1,17
	5000–10000	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08
	10000>	0,60	0,66	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00

В соответствии с вышеприведенной таблицей в стоимость объектов-аналогов введены соответствующие корректировки.

Корректировка на фактическое состояние помещений.

По своему фактическому состоянию все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с рассматриваемыми помещениями. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на коммуникации. По наличию инженерных коммуникаций не все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с рассматриваемым, и не имеют отопление. Величина корректировки принята в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», издаваемого АБН-Групп по состоянию на 01.01.2022г.:

Таблица 7-10

5. Наличие отопления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки отапливаемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта	1,25	1,15	1,38

Размер корректировки составит **25%**.

В результате внесения корректировок в объекты-аналоги получаем скорректированные величины рыночной стоимости за 1 кв.м оцениваемого объекта недвижимости.

Простой расчет среднего арифметического между скорректированными ценами аналогов в данном случае неприменим. В практике итоговая величина рыночной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина стоимости скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C_o = C_1 \times K_{yB1} + C_2 \times K_{yB2} + \dots + C_n \times K_{yBn},$$

где: $C_1, C_2, \dots, C_n$ - скорректированная стоимость объектов аналогов;

$K_{yB1}, K_{yB2}, \dots, K_{yBn}$ - удельный вес, присваиваемый объекту-аналогу.

Вес, присваиваемый объекту-аналогу, определяется исходя из относительной поправки. Относительная поправка вычисляется как сумма поправок для объекта-аналога взятых по модулю отнесенная к стоимости.

Удельный вес рассчитывается по формуле:

$$K_{yBi} = \frac{1}{C_i \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{C_i}},$$

где i – номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

C_i - относительная поправка i -го аналога.

Расчет справедливой стоимости Объекта недвижимости приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-11

Объекты-аналоги и их характеристики, принятые для расчета справедливой стоимости единого объекта недвижимости. Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ИСТОЧНИК	х	https://www.cian.ru/sale/commercial/274244847/	https://www.cian.ru/sale/commercial/273150638/	https://www.cian.ru/sale/commercial/280228239/	https://www.cian.ru/sale/commercial/274497335/	https://www.cian.ru/sale/commercial/276445734/
АДРЕС	г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1	г. Москва, Лодочная ул., 3С7	г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк	г. Москва, ул. Академика Опарина, 7	г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, 63к2с1	г. Москва, МКАД, 23-й км, влб
ЦЕНА		16 142 200р.	17 000 000р.	32 500 000р.	38 000 000р.	55 000 000р.
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	х	86 000р.	80 952р.	95 983р.	81 703р.	92 843р.
НДС		включен	включен	включен	включен	включен
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		86 000р.	80 952р.	95 983р.	81 703р.	92 843р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	х	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
ПОПРАВКА	х	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
ПОПРАВКА	х	-8 600р.	-8 095р.	-9 598р.	-8 170р.	-9 284р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		77 400р.	72 857р.	86 385р.	73 533р.	83 559р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	х	декабрь 2022г.	декабрь 2022г.	декабрь 2022г.	декабрь 2022г.	декабрь 2022г.
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		77 400р.	72 857р.	86 385р.	73 533р.	83 559р.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Тропарево	Сходненская	Филевский парк	Коньково	Бунинская аллея	Домодедовская
	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	за МКАД	ЧТК-МКАД
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	10%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	7 353р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		77 400р.	72 857р.	86 385р.	80 886р.	83 559р.
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	автомастерская	автосервис	автомойка	автосервис	автосервис	автосервис
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		77 400р.	72 857р.	86 385р.	80 886р.	83 559р.
ТИП ОБЪЕКТА	ОСЗ	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	ОСЗ
ПОПРАВКА		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		77 400р.	72 857р.	86 385р.	80 886р.	83 559р.
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи	-1 этаж	Наземные этажи
подвал, кв.м		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
цоколь, кв.м						
наземные этажи, кв.м	151,20	187,70	210,00	338,60	465,10	592,40
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		77 400р.	72 857р.	86 385р.	80 886р.	83 559р.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	151,20	187,7	210,0	338,6	465,1	592,4
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	10%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	8 356р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		77 400р.	72 857р.	86 385р.	80 886р.	91 915р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		77 400р.	72 857р.	86 385р.	80 886р.	91 915р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		77 400р.	72 857р.	86 385р.	80 886р.	91 915р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<i>ННАЯ ЦЕНА</i>						
КОММУНИКАЦИИ	<i>электричество, отопление</i>	<i>электричество, отопление</i>	<i>электричество, отопление</i>	<i>электричество</i>	<i>электричество, отопление</i>	<i>электричество, отопление</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>25%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>21 596р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>77 400р.</i>	<i>72 857р.</i>	<i>107 981р.</i>	<i>80 886р.</i>	<i>91 915р.</i>
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВКИ, РУБ.	<i>Х</i>	<i>77 400р.</i>	<i>72 857р.</i>	<i>107 981р.</i>	<i>80 886р.</i>	<i>91 915р.</i>
<i>Относительная поправка</i>		<i>0,1000</i>	<i>0,1000</i>	<i>0,3250</i>	<i>0,1900</i>	<i>0,1900</i>
<i>Весовой коэффициент</i>		<i>0,2976</i>	<i>0,2976</i>	<i>0,0916</i>	<i>0,1566</i>	<i>0,1566</i>
<i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м</i>	<i>81 668р.</i>					
<i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб.</i>	<i>12 348 202р.</i>					

Источник: расчеты оценщика

7.7. Согласование результатов расчетов и расчет итоговой справедливой стоимости Единого объекта недвижимости

Для получения итоговой справедливой стоимости Единого объекта недвижимости необходимо осуществить согласование (обобщение) результатов расчета стоимости Объекта недвижимости при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости Единого объекта недвижимости, установленной в результате применения подхода.

Для определения справедливой стоимости объекта недвижимости использованы два подхода – доходный и сравнительный и в рамках каждого из подходов использовался только один метод.

Доходный подход отражает ожидания потенциального инвестора, выражаемые в получении определенного потока доходов от вложений в конкретный объект недвижимости.

Оба подхода основываются на анализе данных о ценах предложения аналогичных объектов и отражают ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. В связи с чем обоим подходам присвоен вес 50%.

Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-12

Подходы оценки	Рыночная стоимость ОБЪЕКТА с учетом НДС, руб.	Весовые коэффициенты, %	Скорректированная рыночная стоимость ОБЪЕКТА с учетом НДС, руб.
Затратный подход	0р.	0	0р.
Доходный подход	11 569 505р.	50%	5 785 000р.
Сравнительный подход	12 348 202р.	50%	6 174 000р.
Итоговая рыночная стоимость ОБЪЕКТА с учетом НДС, руб.:		100%	11 959 000р.
Итоговая рыночная стоимость ОБЪЕКТА без учета НДС, руб.:			9 965 833,33р.

Источник: расчеты оценщика

Границы интервалов

Границы интервалов стоимости единого объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр.1, лежат в диапазоне от 9 045 000р. до 13 405 000р. с учетом НДС.

В качестве границ интервалов был принят разброс значения цен аналогов, рассчитанных с применением сравнительного подхода, т.к. данный подход является наиболее рыночным с точки зрения используемой информации, основанной на прямом использовании данных о ценах предложений.

8. Заключение о справедливой стоимости единого объекта недвижимости

Проведенный анализ недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость единого объекта – права долгосрочной аренды земельного участка и нежилого здания общей площадью 151,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр.1 (кадастровый номер 77:06:0007001:1048), по состоянию на 21 декабря 2022 года составляет (без учета НДС):

9 965 833,33р. (Девять миллионов девятьсот шестьдесят пять тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки

Оценщик I категории

О. А. Рякова

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП

Ю.В. Сафонов



9. Законодательные и нормативно-правовые акты, методическая и справочная литература, другие данные

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №6)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611
10. МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
11. Харрисон С. Оценка недвижимости, Учебное пособие, М., 1994
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - М., издательство СПбГТУ, 1997
13. Оценка недвижимости под ред. Федотовой М.А., Грязновой А.Г., Учебное пособие, М, 2003
14. Стрельникова Т.А. Оценка недвижимости: теория и методика, Учебно-методическое пособие, Саратов, 2002.
15. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Москва. 1998
16. Д.Фридман, Н.Оурдуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва. 1997
17. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. - М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004
18. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец/под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008
19. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: Финансы и статистика, 2006
20. Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 31, 2022г., изданный ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича
21. Справочник коэффициентов ABN Group, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) по состоянию на 01.01.2022г.
22. Интернет источники (ссылки приведены по тексту отчета)

10. Приложения

- Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки;
- Копии документов Оценщика;
- Копии документов, предоставленных Заказчиком.

Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки

<https://www.cian.ru/sale/commercial/274244847/>

Москва СЗАО р-н Южное Тушино Лодочная ул, 3С7 На карте

Метро Сходненская - 19 мин. пешком Метро Тушинская - 4 мин. на транспорте

Метро Спартан - 7 мин. на транспорте

В избранное



26 фото

От 70,6 до 4 123 м² 1 из 3 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Доступные площади

70,6 м ²	130 300 Р/м ²	9 199 180 Р
187,7 м ²	86 000 Р/м ²	16 142 200 Р

Отзыв о сайте

Сделка по цене

от 9 199 180 до 371 070 000 Р

от 80 000 Р за м²

Показать телефон

Написать сообщение

Максим Полнов

Профи Р80

✓ Документы агента проверены

Максим Полнов

4,8 ★★★★★ 10 отзывов

Опыт работы с 2003 года

Еще 15 объектов

<https://www.cian.ru/sale/commercial/276445734/>

Свободное назначение, 592,4 м²

в здании на 23-м километре МКАД, влб

Москва ЮАО р-н Орехово-Борисово Южное МКАД 23-й км влб На карте

Метро Зеленово - 7 мин. на транспорте Метро Красногвардейская - 7 мин. на транспорте

Метро Домодедовская - 5 мин. на транспорте

В избранное



14 фото

592,4 м² 1 из 1 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Аналитический отчет по зданию

На 23-м километре МКАД, влб, Москва, МКАД 23-й км, влб.

Что входит в PDF-отчет

Отзыв о сайте

55 000 000 Р

92 843 Р за м²

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

HOMETOWN REALTY

Документы проверены

АГЕНТОМ

Алексей Жуков

5,0 ★★★★★ 4 отзыва

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Купить

<https://www.cian.ru/sale/commercial/274497335/>

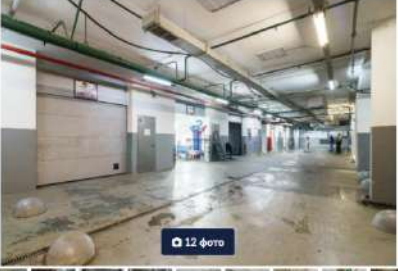
Автосервис, 465,1 м²

Москва ЮЗАО р-н Южное Бутово ул. Адмирала Лазарева 63к2с1 На карте

Метро Букинская аллея - 8 мин. пешком Метро Букинская аллея - 2 мин. на транспорте

Метро Калужское шоссе, 10 км от МКАД Метро Варшавское шоссе, 8 км от МКАД

В избранное



12 фото

Срок окупаемости 7 лет!!!

465,1 м² -1 из 2 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Продан готовый, работающий авто-комплекс 465 метров, на 6 постов + шиномонтаж (автомойка, детейлинг, шиномонтаж, СТО) расположен в отдельном блоке, в подземном паркинге ЖК "Лазаревское".

- Отдельный въезд с улицы
- Правый доступ лифтов на лифте
- Центральные коммуникации

Отзыв о сайте

38 000 000 Р

81 702 Р за м²

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Перспектива24 - Москва - ЦАО

Документы проверены

На Цан

11 лет

Объемов в работе

101

АГЕНТОМ

Григорий Дид

<https://www.cian.ru/sale/commercial/280228239/>

Поддержка в Москве, Подмосковье, Республика Беларусь, Республика Казахстан, Республика Армения, Республика Азербайджан, Республика Беларусь, Республика Казахстан, Республика Армения, Республика Азербайджан, Республика Беларусь, Республика Казахстан, Республика Армения, Республика Азербайджан

вчера, 13:21 • 501 просмотр, 2 за сегодня

Свободное назначение, 338,6 м²

Москва ЮВАО, р-н Коньково, ул. Академика Опарина, 7 На карте

Беляево - 2 мин. на транспорте Коньково - 4 мин. на транспорте
Тропарево - 7 мин. на транспорте

В избранное



9 фото

338,6 м² Площадь 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

Продаю 5 объектов на первом этаже гаражного комплекса. Суммарная площадь всех объектов - 338 кв.м. Все объекты выделены красным цветом на плане (обязательно смотрите план этажа на фото!)

1) Нежилое помещение свободного назначения - 268,2 кв.м.

32 500 000 Р

95 994 Р за м²

Следить за изменениями цены

Показать телефон

Написать

ID 69662607

Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/273150638/>

Готовый бизнес, 210 м²

Москва ЗАО, р-н Филевский парк, На карте

В избранное



3 фото

210 м² Площадь

В продаже премиальная мойка на 3 поста! Направление - мойка, detailing, шиномонтаж, хранилище шин Чистая прибыль от 400 тр. и выше! Передача с ООО и брендом Подтверждение всех показателей в белую Все сотрудники профи и работают по много лет ID: 640242

17 000 000 Р

Показать телефон

Агентство Недвижимости Бизнес Бюро

Документы проверены

Инвестор Алексей Бизнес Бюро

1,0 - 2

Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/275007005/>

Административное здание на ул. Братиславская, 18к3

Москва ЮВАО, р-н Марьино, Братиславская ул. 18к3 На карте

Братиславская - 7 мин. на транспорте Марьино - 5 мин. на транспорте
Люблино - 5 мин. на транспорте

В избранное



8 фото

600 м² Площадь 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

Скачайте шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения

Скачать

480 000 Р/мес.

9 600 Р за м² в год

Показать телефон

Написать сообщение

Агентство Недвижимости HOMETOWN REALTY

Документы проверены

Инвестор Дмитрий Дмитриев

Доступен оценочный счет по одному за 1 500 Р

Купить

Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/279161319/>

Москва, ВАО, р-н Измайлово, ул. 1-я Измайловского Зверинца, 8. На карте

▲ Соколиная гора - 7 мин. пешком ▲ Партизанская - 6 мин. на транспорте

▲ Измайлово - 8 мин. на транспорте

В избранное



20 фото

440 м²
Площадь

4 из 8
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

Аналитический отчет по зданию

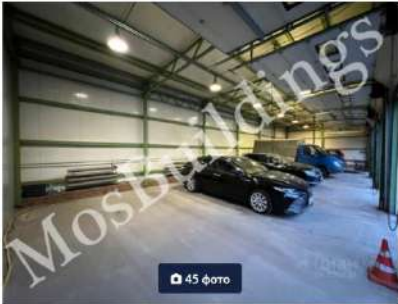
<https://www.cian.ru/rent/commercial/280954922/>

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Карамышевская наб., 37С4. На карте

▲ Народное Ополчение - 8 мин. пешком ▲ Мневники - 17 мин. пешком

▲ Хорошево - 17 мин. пешком

В избранное



45 фото

Автосервис/ ПСН/производство

287 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Аналитический отчет по зданию

<https://www.cian.ru/rent/commercial/281022608/>

в производственном комплексе «на ул. 6-я Радзильная, 17С1»

Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радзильная ул., 17С1. На карте

▲ Царицыно - 7 мин. на транспорте ▲ Покровское - 12 мин. на транспорте

▲ Пятницкая - 10 мин. на транспорте

В избранное



6 фото

224 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

6х9
Сетка колонн

6 м
Выс. потолков

Свободно
Помещение

Аналитический отчет по зданию

316 800 Р/мес.

8 640 Р за м² в год

Показать телефон

Написать

ID 96471531

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Купить

287 000 Р/мес.

12 000 Р за м² в год

Показать телефон

Mos Buildings

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

MosBuildings

Документы проверены

На рынке 9 лет

Объектов в работе 87

224 000 Р/мес.

12 000 Р за м² в год

Показать телефон

Написать

ID 52272525

Документы агентства проверены

Нет отзывов

Еще 5 объектов

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Купить

<https://www.cian.ru/rent/commercial/260021561/>

Пятницкое шоссе, 2 км от МКАД Новорижское шоссе, 3 км от МКАД

В избранное



6 фото

200 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

Прямая аренда от Собственника. Сдаются помещения различной площади. Расположены на 1 этаже. Отдельный вход с улицы. Есть все коммуникации.

Возможное назначение

Офис Склад
Производство

Еще: малое производство, интернет магазин, пункт выдачи, клиентский офис, автосервис, автомойка, шинсервис, продукты, сервис, мастерская, автомойка, автозал, кофет, свободное назначение, сто, стройматериалы

Отзывы в сайте

160 000 Р./мес.
9 600 Р. за м² в год

Показать телефон

Агентство недвижимости
Вотчина
Документы проверены



CERTIFICATE OF REGISTRATION

Настоящим подтверждается, что система менеджмента компании:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЭКСПЕРТИЗА
СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-
ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ**

Главной офис: Россия, Москва, Холодильный переулок, дом 4,
этаж 11, помещение 1108

была зарегистрирована Интертек как соответствующая
требованиям:

ISO 9001:2015

Система менеджмента распространяется на
следующий вид деятельности:

судебная экспертиза и оценочная деятельность

Сертификат №:
20111003002

Первоначальная дата выдачи:
29 марта 2010

Дата утверждения сертификации:
20 мая 2022

Дата выпуска:
20 мая 2022

Действителен до:
22 мая 2025




intertek



Калин Молдовин
Президент, Business Assurance

Intertek Certification Limited, Великобритания,
DE 24 8ZF, Дорф, 10A Victory Park, Victory Road

Intertek Certification Limited
аккредитована UKAS согласно
сертификату аккредитации № 014 и
применяет к нему.



Выпуск настоящего сертификата не налагает на компанию Intertek каких-либо обязательств перед третьей стороной, за исключением заявления и только в рамках
Соглашения о Сертификации. Настоящий сертификат действителен при условии поддержания в аккредитованной системе в рабочем состоянии в соответствии с
требованиями стандарта Intertek по сертификации системы. Срок действия настоящего сертификата может быть подтвержден посредством оплаты
certificates.moldovan@intertek.com либо сканированием кода штрих-кодом. Сертификат является собственностью компании Intertek, который не должен
быть возвращен по первому требованию.



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»

Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НПА «СМАО»

Общество с ограниченной ответственностью
«Экспертиза собственной палаты»
 Торгово-промышленной палаты
 Российской Федерации

ИНН 77/0062195
 109012 г. Москва, ул. Ильинка, д.5/2

Далее именуется членом
 Некоммерческого партнерства
 «Саморегулируемая Межрегиональная
 Ассоциация Оценщиков»

Свидетельство № **311**
 Дата выдачи: **22 августа 2005 г.**

Президент НПА «СМАО» *Федотова М.А.*

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-035-000254 от 23.12.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 301018104000000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	ООО «ЭКСО» ТПП РФ 115191, город Москва, Холодильный переулок, д.4, пом. 1108 ИНН 7710062195 ОГРН 1027700123835 40702810238240101460 в Сбербанк России ПАО, к/с 301018104000000000225 ОКПО 41097916 БИК 044525225 Генеральный директор Сафонов Юрий Вячеславович
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки, вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 150 000 000,00 (сто пятьдесят миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 45 000,00 (сорок пять тысяч) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 31 декабря 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания дей-

	ствия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блиновой О.И.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела страхования ответственности
и развития корпоративных продаж
Департамент страхования ответственности
и сельскохозяйственных рисков



М.П. Рукавский С.Г.

На основании Доверенности № 02-13/505/21-с от 26.11.2021г.



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Ряскова Ольга Александровна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 771595186361
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
19 ноября 2018 года, регистрационный № 010367

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  М.П. **Ю.В. Козырь**

0003188 *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень 8 A4792

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026685-1

« 28 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Рясковой Ольге Александровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21 г. № 210

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » июля 20 24 г.

Ю-ОЦЕНОЧ. Москва 2021г. - 45-1176-АН

ПОЛИС N 200005-035-000003
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА

Страхователь: Ряскова Ольга Александровна
Паспорт РФ 45 10 137910
Адрес: г.Москва, ул.Мурановская, д.4, кв.226
Выдан (когда, кем): 26.02.2009 г. отделением по району Бибирево ОУФМС России по гор.Москве в СВАО

Диплом о высшем образовании К №00668
Дата выдачи: 22 июня 2011 г.
Выдан (кем): Федеральным государственным образовательным бюджетным учреждением высшего профессионального образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма (на каждый период страхования) 10 000 000,00 руб.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 200005-035-000003 от 01.01.2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01.01.2020 г. по 31.12.2022 г.
Ответственность Страховщика по каждому страховому периоду наступает при условии оплаты страховой премии.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 200005-035-000003 от 01.01.2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ: С условиями страхования ознакомлен и согласен.  /О.А.Ряскова/	СТРАХОВЩИК: Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Миронова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/1/20-с от 01.01.2020 г. Телефон 737-03-30, доб.108  /О.А.Миронова/ М.П. Полис оформлен: Бланком О.И.
---	--

Дата выдачи полиса: 01.01.2020 г.

Копии документов, предоставленных Заказчиком

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.02.2022, поступившего на рассмотрение 09.02.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5	
09.02.2022г. № КУВИ-001/2022-1831406.3				
Кадастровый номер:		77:06:0007001:1048		
Номер кадастрового квартала: 77:06:0007001				
Дата присвоения кадастрового номера: 26.05.2012				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 2720/13 (02800539); Условный номер 253481; Условный номер 2800539 11.04.2000 ГУП Мосгортранс				
Местоположение: Москва, Теплый Стан, ул. Островитянова, д. 2, строен. 1				
Площадь, м2: 151.2				
Назначение: Нежилое				
Наименование: нежилое				
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0				
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1989				
Год завершения строительства: 1989				
Кадастровая стоимость, руб: 20006356.1				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:06:0007001:93				
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: 77:06:0007001:11539				
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: Виноградов Константин Владиславович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ОЛМА-ФИНАНС", 7707500642				

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
09.02.2022г. № КУВИ-001/2022-18314063			
Кадастровый номер: 77:06:0007001:1048			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ СЕВЕР" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 22.05.2007 за № 0813-94127497
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/013/2007-082 26.06.2007 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.06.2007 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-12/013/2007-359	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.06.2007 до 15.04.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС", ИНН: 7707500642, ОГРН: 1037739831326	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ СЕВЕР" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС", зарегистрированные ФСФР России 22.05.2007 за № 0813-94127497; Выписка из реестра паевых инвест. выдан 22.05.2007	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

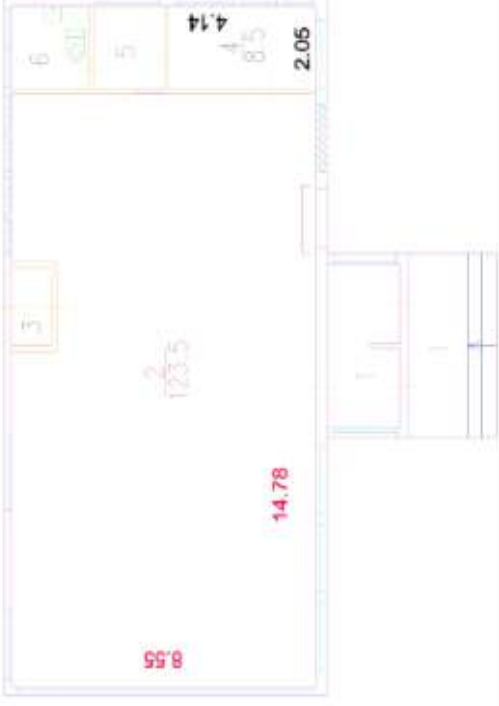
Здание				
Вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5	
09.02.2022г. № КУВИ-001/2022-18314063				
Кадастровый номер: 77:06:0007001:1048				
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5	
09.02.2022г. № КУВИ-001/2022-18314063				
Кадастровый номер: 77:06:0007001:1048				
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)				
Масштаб 1:200		Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
09.02.2022г. № КУВИ-001/2022-18314063			
Кадастровый номер: 77:06:0007001:1048			
Номер этажа (этажей): 1			
1 этаж ул. Островитянова, д.2, стр.1 27.10.2008г. 			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости
объекта недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая
палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по
Москве
полное наименование органа регистрации прав

18.02.2022г.

№КУВН-001/2022-23154360

На основании запроса от 18.02.2022, поступившего на рассмотрение 18.02.2022, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	Здание
Кадастровый номер:	77:06:0007001:1048
Местоположение:	Москва, Теплый Стан, ул. Островитянова, д. 2, строен. 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2022, руб.	20006356,1
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	51520 15.11.2021
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	27.12.2021
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01.01.2021
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	данные отсутствуют
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	01.01.2022
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252092	
Кадастровый номер:	77:06:0007001:1048
Номер кадастрового квартала:	77:06:0007001
Предыдущие номера:	2800539
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	26.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	117437 Москва, р-н Теплый Стан, ул Островитянова, д 2, строен 1		
2	Основная характеристика:	площадь	151.2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	_____		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1989		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	5542385.69		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	_____		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	_____		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:06:0007001:11539		
12	Сведения о правах:	Общая долевая собственность, рег.номер 77-77-12/013/2007-082 от 26.06.2007 г., правообладатель: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в		
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	_____		
14	Особые отметки:	_____		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	_____		
16	Дополнительные сведения:			
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	_____		
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	_____		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	_____		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные		

Начальник отдела		Г.С. Баранов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

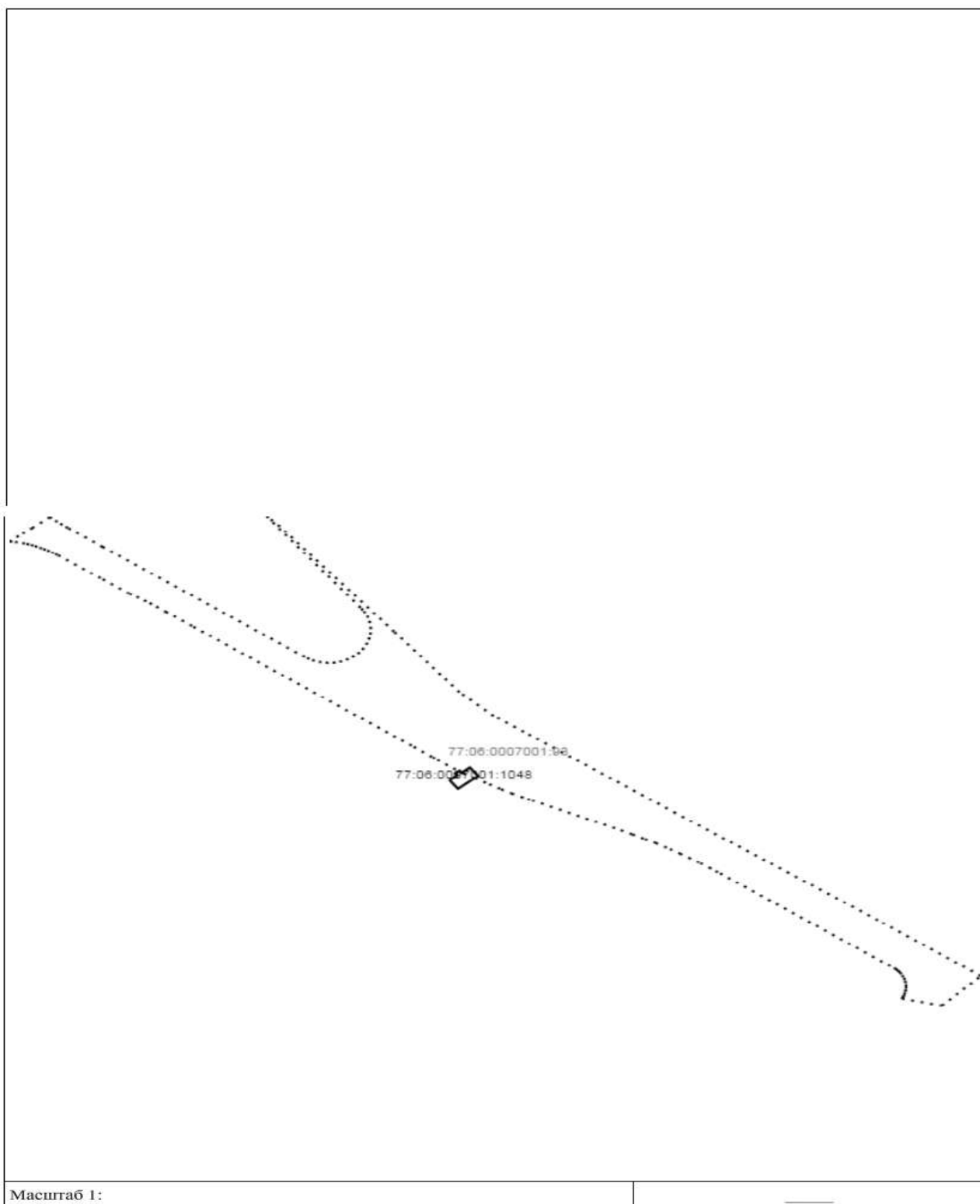
Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252092

Кадастровый номер:	77:06:0007001:1048
--------------------	--------------------

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252092	
Кадастровый номер:	77:06:0007001:1048

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
I	_____	_____	весь	_____	_____	Доверительное управление

Начальник отдела		Г.С. Баранов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № АС-01/22

г. Москва

«01» февраля 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР», именуемое далее по тексту «Арендодатель», в лице Генерального директора Виноградова Константина Владиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Авто Спа», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Генерального директора Морозова Кирилла Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно далее по тексту «Стороны», заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В настоящем договоре аренды недвижимого имущества (далее по тексту – Договор) все нижеследующие слова и выражения будут иметь значения, определенные ниже:

1.1. «Акт приема-передачи недвижимого имущества Арендатору» - документ, подтверждающий исполнение обязательства Арендодателя по передаче Здания Арендатору в аренду и предоставляющий Арендатору право пользования Зданием.

1.2. «Арбитраж» - Арбитражный суд г. Москвы.

1.3. «Арендатор» – юридическое лицо, осуществляющее возмездное пользование Зданием на основании Договора и несущее обязанности, предусмотренные условиями Договора и действующим законодательством.

1.4. «Арендодатель» - юридическое лицо, действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР», в состав имущества которого входит Здание, предоставляющее Здание Арендатору во временное пользование за плату на основании Договора и несущее обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством.

1.5. «Арендная плата» - денежные средства, оплачиваемые Арендатором Арендодателю за пользование Зданием в течение Срока аренды.

1.6. «Договор» - настоящий документ, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой Здания, совершенный Арендатором и Арендодателем, а также все приложения и дополнительные соглашения к нему, заключаемые Сторонами в период его действия.

1.7. «Здание» - нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова д. 2, стр.1 (кадастровый номер 77:06:0007001:1048).

1.8. «Коммерческая деятельность» – деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Здании. В Здании Арендатор вправе осуществлять следующую деятельность: деятельность Арендатора по организации и осуществлению розничной торговли, в том числе лекарственными препаратами, пунктов быстрого питания, оказание услуг населению, а также размещение соответствующих производств для изготовления продуктов питания и персонала.

1.9. «Начало срока аренды» – дата подписания Сторонами Акта приема-передачи недвижимого имущества Арендатору.

1.10. **«Неотделимые улучшения Здания»** – улучшения, которые Арендатор произвел в Здании и которые не могут быть отделены без вреда Зданию. Таковыми, в частности, являются: перепланировка Здания, изменение крыши, элементов интерьера: поверхности стен, пола и потолка; окна, двери, оборудование, инженерные коммуникации, составляющее принадлежность Здания.

1.11. **«Обстоятельства непреодолимой силы»** - внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору. При этом Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить документы уполномоченных государственных органов, подтверждающие действие этих обстоятельств в порядке, установленном действующим законодательством.

1.12. **«Отделимые улучшения Здания»** – улучшения, которые Арендатор произвел в Здании и которые могут быть отделены без вреда Зданию и не отнесенные Договором к Неотделимым улучшениям Здания.

1.13. **«Помещение»** - предназначенное для ведения Арендатором Коммерческой деятельности нежилое помещение (помещения), расположенное (расположенные) в Здании.

1.14. **«Проектная документация»** - подготовленная Арендатором и одобренная Арендодателем проектно-техническая документация на проведение работ по ремонту, перепланировке, внутренней отделке либо иных работ в переданном в пользование Арендатору Здании, согласованная Арендатором в соответствии с требованиями действующего законодательства и с соблюдением строительных норм и правил – СНиП.

1.15. **«Работы»** - монтажные, инженерные, отделочные и прочие работы по обустройству Здания (Помещения), работы ремонту и прочие работы, выполняемые Арендатором по согласованию с Арендодателем.

1.16. **«Разрешение»** - означает письменное одобрение, разрешение, санкционирование и иное аналогичное предварительное согласование действий Арендатора в рамках настоящего Договора со стороны Арендодателя. Последующее одобрение Арендодателем действий совершенных Арендатором, если таковое дается, также приравнивается к Разрешению.

1.17. **«Срок аренды»** - период, в течение которого Арендатор за плату пользуется предоставленным ему Зданием в порядке и на условиях, установленных Договором.

1.18. **«Стороны»** - Арендатор и Арендодатель в значениях, указанных выше.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование следующее недвижимое имущество:

нежилое здание, общей площадью 151,2 (Сто пятьдесят одна целая и две десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1, кадастровый номер 77:06:0007001:1048 (далее по тексту – Здание).

Здание входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» (далее по тексту – Фонд) и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 27.03.2013 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.06.2007 № 77-77-12/013/2007-082).

2.2. Арендатор обязан использовать арендуемое Здание по прямому назначению для ведения Коммерческой деятельности, указанной в п.1.8. Договора.

3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. По Договору Арендатор обязуется оплачивать Арендодателю Арендную плату за пользование Зданием. Арендная плата состоит из Постоянной части Арендной платы и Переменной части Арендной платы.

3.2. Ставка Постоянной части Арендной платы за один календарный месяц составляет **144 166,67 (Сто сорок четыре тысячи сто шестьдесят шесть целых и шестьдесят семь сотых) рублей** в месяц, без учета НДС.

3.2.1. В ставку Постоянной части Арендной платы не включаются:

- НДС;
- стоимость коммунальных услуг, в том числе, но не ограничиваясь:
 - плата за отопление;
 - плата за водоснабжение (в т.ч. горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);
 - плата за электроэнергию;
 - плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов Здания, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования;
- оплата услуг организаций, пользование которыми необходимо при осуществлении торговой деятельности;
- плата за пользование каналами связи и передачи информации;
- арендная плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим эксплуатацию расположенного на нем Здания;
- плата за обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества;
- возмещение страховых премий (страховых взносов) по договорам страхования, заключенным Арендодателем в отношении Здания.

3.2.2. Арендатор ежемесячно оплачивает Постоянную часть Арендной платы не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с начала оплачиваемого месяца.

3.3. Переменная часть Арендной платы определяется в размере, равном сумме расходов Арендодателя по оплате коммунальных услуг, понесенных им в связи с содержанием (эксплуатацией) Здания, по оплате арендной платы за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим эксплуатацию расположенного на нем Здания, и по оплате страховых взносов (страховых премий) по договорам страхования, заключенных Арендодателем в отношении Здания.

3.3.1. Учет потребления Арендатором коммунальных услуг производится по показателям установленных в Здании счетчиков или, в случае если счетчики не установлены или не исправны, по расчетным нагрузкам. Суммы, подлежащие оплате, рассчитываются на основании базовых ставок (тарифов), по которым данные услуги предоставляются Арендодателю соответствующими коммунальными службами. При этом Арендодатель выставляет счет на возмещение коммунальных услуг на основании счетов коммунальных служб.

3.3.2. Размер возмещаемых Арендодателю расходов по оплате арендной платы за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим эксплуатацию расположенного на нем Здания, рассчитывается на основании действующих ставок арендной платы, устанавливаемых уполномоченными органами города Москвы, пропорционально площади Здания.

3.3.3. Суммы возмещения страховых премий (страховых взносов) рассчитывается на основании размеров страховых премий (страховых взносов), указанных в соответствующих договорах страхования, заключенных Арендодателем в отношении Здания. Предметом указанных договоров страхования является страхование от законных

видов рисков, связанных с использованием и владением Зданием, в также возмещение убытков, вызванных утратой, повреждением или гибелью Здания в результате наступления страхового случая.

3.4. Оплата Переменной части Арендной платы производится на основании выставляемых Арендодателем счетов в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения Арендатором соответствующего счета.

3.5. Оплата Арендной платы производится безналичным расчетом по реквизитам Арендодателя, указанным в Договоре.

Днем исполнения обязательств Арендатора по оплате Арендной платы и иных платежей, предусмотренных Договором, является день поступления соответствующей суммы денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в Договоре.

3.6. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить увеличение ставки Постоянной части Арендной платы, но не более одного раза в год, на сумму, не превышающую 5 (Пять) процентов от действующей ставки Постоянной части Арендной платы.

В случае изменения действующего законодательства, приводящего к изменению затрат Арендодателя, связанных с владением Зданием или снижающих доход Арендодателя относительно установленного на момент подписания Договора, Арендодатель вправе увеличить ставку Постоянной части Арендной платы на сумму в размере, достаточном для компенсации подобных затрат и потерь. При возникновении подобных обстоятельств, Стороны обязуются принять меры к приведению Договора в соответствие с интересами Арендодателя.

3.7. Арендодатель обязуется письменно уведомить Арендатора об изменении ставки Постоянной части Арендной платы не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты вступления указанных изменений в силу. Новая ставка Постоянной части Арендной платы вступает в действие с даты, указанной в соответствующем уведомлении.

3.8. В случае проведения Арендатором **или Субарендатором** капитального ремонта Здания за счет собственных средств, **стоимость проведенного капитального ремонта возмещению Арендодателем не подлежит**. При завершении капитального ремонта Здания, Арендатор (Субарендатор) обязан представить Арендодателю технические документы на произведенные работы.

3.9. Арендатор несет все расходы по содержанию (эксплуатации) Здания и прилегающих к Зданию территорий в границах, устанавливаемых уполномоченными органами г. Москвы, от своего имени и за счет собственных средств заключает договоры связанные с эксплуатацией здания (за исключением договоров на теплоснабжение, водоснабжение и электроснабжение), на обслуживание прилегающих к Зданию территорий и расположенного на них имущества, в том числе: осуществляет уборку территории, вывоз мусора и ТБО и т.д., заключает договоры на обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов Здания, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования, а также иные договоры с организациями, пользование услугами которых необходимо Арендатору при ведении им Коммерческой деятельности в Здании.

3.10. Установку в Здании телефонной линии, иных линий связи и передачи информации Арендатор осуществляет за свой счет, от своего имени заключает договоры с соответствующими компаниями и оплачивает их услуги.

3.11. Арендатор несет полную ответственность за соблюдение санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм и правил, правил в области гражданской обороны и защиты от чрезвычайных ситуаций на территории Здания и прилегающей к Зданию территории.

4. СРОК ДОГОВОРА И СРОК АРЕНДЫ

4.1. Договор вступает в силу со дня его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до «30» ноября 2022 года (включительно).

4.2. Срок аренды устанавливается со дня передачи Арендодателем Арендатору Здания и до дня возврата Арендатором Арендодателю Здания на основании соответствующих актов приема-передачи недвижимого имущества (включительно).

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. без ущемления Коммерческой деятельности Арендатора - на беспрепятственный доступ в Здание с целью его осмотра на предмет соблюдения условий пользования Зданием в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством, а также для показа его потенциальным арендаторам в случае, если до истечения Срока аренды осталось не более трех месяцев и Арендатор не уведомил Арендодателя о намерении воспользоваться своим преимущественным правом на заключение договора аренды Здания на новый срок. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время;

5.1.2. без предварительного уведомления Арендатора входить в Здание в случае чрезвычайных обстоятельств, включая среди прочего: пожар; затопление; сбой в работе или поломки инженерных систем; совершение незаконных действий;

5.1.3. на производство за свой счет ремонтных работ, изменений или модификации Помещения, а также на периодическое изменение, модификацию или снос любых временных инженерных сооружений, обслуживающих Здание, если указанные действия не наносят ущерб и не препятствуют Коммерческой деятельности Арендатора. В том случае, если действия Арендодателя могут оказать влияние на ведение Арендатором Коммерческой деятельности, Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о предстоящих работах не позднее, чем за две недели до их начала. В случае не согласия Арендатора с предложенным графиком проведения работ или используемыми техническими решениями, Арендатор направляет Арендодателю письменное уведомление. При возникновении подобных обстоятельств, Стороны обязуются принять меры к нахождению решения, не ущемляющего интересы обеих Сторон;

5.1.4. увеличивать ставку Постоянной части Арендной платы в соответствии с условиями п. 3.6. Договора;

5.1.5. осуществлять контроль за соблюдением Арендатором условий Договора.

5.2. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.2.1. в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора передать Арендатору Здание по акту приема-передачи недвижимого имущества;

5.2.2. обеспечить бесперебойное снабжение Здания электрической энергией. Арендодатель не несет ответственность за перерывы в обеспечении коммунальными услугами (электроэнергией, горячей и холодной водой, теплом), произошедшие не по его вине;

5.2.3. производить капитальный ремонт Здания, вызванный неотложной необходимостью, связанной с обеспечением безопасности жизни и здоровья людей;

5.2.4. в случае аварий в любых инженерных сетях Здания, вследствие их ненадлежащей установки, конструктивных разрушений в Здании, произошедших по вине Арендодателя, предпринимать за свой счет и своими силами все необходимые меры по устранению последствий аварий.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. сдавать Здание (Помещение) в субаренду третьим лицам, с предварительного письменного согласия Арендодателя, для осуществления Коммерческой деятельности в соответствии с п. 1.8. Договора, при этом срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

В случае сдачи Здания (Помещения) в субаренду, ответственным перед Арендодателем за деятельность субарендатора является Арендатор.

5.3.2. размещать свою фирменную вывеску на фасаде Здания, письменно согласовав такое размещение с Арендодателем и уполномоченными органами государственной власти. Плата за размещение Арендатором вывесок, указателей и рекламы на фасаде или внутри Здания, входит в ставку Постоянной части Арендной платы.

5.4. Арендатор принимает на себя исполнение следующих обязательств:

5.4.1. принять Здание по акту приема-передачи недвижимого имущества;

5.4.2. в случае необходимости в течение Срока аренды проводить в Здании за свой счет Работы по отделке, работы по текущему ремонту, прокладке инженерных сетей и коммуникаций и иные работы с надлежащим качеством в соответствии с условиями Договора на основании утвержденной Проектной документации;

5.4.3. использовать Здание исключительно по прямому назначению в соответствии с Коммерческой деятельностью Арендатора, указанной в п. 1.8. Договора;

5.4.4. осуществлять Коммерческую деятельность под торговым наименованием и логотипом, о котором предварительно уведомлен Арендодатель, а также без согласия Арендодателя не менять специализацию Коммерческой деятельности, осуществляемой в Здании;

5.4.5. получить письменное согласие Арендодателя на заключение договора субаренды до начала срока его действия, представив на согласование основные условия договора субаренды с указанием срока действия и полных реквизитов субарендатора;

5.4.6. своевременно в полном объеме оплачивать Арендную плату и надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с условиями Договора;

5.4.7. за счет собственных средств ликвидировать поломку инженерного оборудования в пределах зоны эксплуатационной ответственности Арендатора, а также за ее пределами, если причиной неисправности послужило нарушение Арендатором правил эксплуатации инженерных сетей, приборов и оборудования;

5.4.8. обеспечить в Здании установку и надлежащую эксплуатацию систем средств пожаротушения и пожарной сигнализации в соответствии с требованиями действующего законодательства;

5.4.9. в Здании и на прилегающей к Зданию территории соблюдать требования санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм и правил, правил в области гражданской обороны и защиты от чрезвычайных ситуаций, установленные действующими нормативными актами РФ;

5.4.10. не производить никаких перепланировок и переоборудование Здания, изменение внешнего и внутреннего вида Здания без предварительного письменного Разрешения Арендодателя;

5.4.11. осуществлять сбор отходов и мусора, а также их хранение, складирование и размещение в соответствии с санитарными нормами и правилами, действующими в г. Москве;

5.4.12. при наличии в Здании, или прохождении через Здание, транзитных инженерных коммуникаций - обеспечить, в случае возникновения аварийных ситуаций, незамедлительный доступ в Здание уполномоченных сотрудников Арендодателя или работников коммунальных и аварийно-технических служб для устранения соответствующих аварийных ситуаций;

5.4.13. в случае досрочного расторжения Договора письменно уведомить Арендодателя о намерении расторгнуть Договор не позднее, чем за 3 (Три) месяца до предполагаемой даты расторжения Договора;

5.4.14. немедленно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях Здания;

5.4.15. немедленно информировать Арендодателя о получении писем, уведомлений, приказов, требований, указаний и прочих документов органов государственного и местного управления, а так же других событиях и действиях третьих лиц, затрагивающих интересы Арендодателя;

5.4.16. получать предварительное письменное согласие Арендодателя для осуществления в Здании деятельности, связанной с перепланировкой, изменением внешнего и внутреннего вида Здания (Помещений). До начала проведения указанных работ представить Арендодателю дизайн-проект оформления Здания (Помещений), его интерьера и общего декоративного оформления. После Согласования Арендодателем дизайн-проекта, Арендатор обязан:

- представить на согласование Арендодателю проект перепланировки с заключением, что проектируемая перепланировка не является реконструкцией;

- завершить перепланировку в срок не более 2 (двух) месяцев после согласования Арендодателем проекта перепланировки,

- в течение 2 (двух) месяцев после окончания перепланировки Арендатор обязан за свой счет внести изменения в экспликацию и поэтажный план ГБУ МосгорБТИ и передать Арендатору по акту:

- оригинал проекта перепланировки,
- оригиналы документов ГБУ МосгорБТИ Здания после перепланировки: экспликация и поэтажный план в «черных линиях»,

- в течение 4 (четырёх) месяцев после окончания перепланировки Арендатор обязан за свой счет внести изменения связанные с перепланировкой в ЕГРН и передать Арендатору по акту:

- технический план здания после перепланировки на СД-диске и на бумажном носителе,

- оригинал выписки из ЕГРН, подтверждающей внесение в ЕГРН изменений, связанных с перепланировкой Здания.

5.4.17. не позднее 7 (Семи) календарных дней после окончания срока действия Договора или досрочного расторжения Договора:

- освободить и передать Здание Арендодателю по акту приема-передачи недвижимого имущества в состоянии, в котором Арендатор первоначально принял Здание с учетом нормального износа и произведенных в течение Срока аренды неотделимых улучшений Здания;

- вывезти все свои товары, имущество и отдельные улучшения Здания.

6. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ

6.1. Арендатор в течение Срока аренды обязуется не производить без Разрешения Арендодателя Неотделимые улучшения Здания (в том числе, но не ограничиваясь этим: не заменять и не устанавливать покрытия полов, наружное и внутреннее освещение, не организовывать в неустановленных местах дополнительные канализационные сливы, карнизы, навесы или тенты, изменяющие фасад здания, внешние антенны, спринклерные системы). Арендатор обязан предъявлять Арендодателю на одобрение Проектную документацию на работы по изменению и улучшению Здания с обязательным разделением по категориям - отдельные и неотделимые.

6.2. Для получения Разрешения от Арендодателя Арендатор обязан предъявлять Арендодателю на одобрение соответствующую Проектную документацию на Неотделимые улучшения Здания и получить необходимые разрешения и согласования в

уполномоченных на то органах и/или службах, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.3. Все Отделимые улучшения Здания, произведенные Арендатором, являются собственностью Арендатора, в случае прекращения Договора подлежат изъятию и вывозу силами и средствами Арендатора до окончания Срока аренды. Арендатор обязан устранить любой ущерб, причиненный Зданию данным изъятием.

6.4. В течение Срока аренды Арендатор несет бремя содержания и риск случайной гибели, случайного повреждения Неотделимых улучшений Здания, произведенных Арендатором.

Произведенные Арендатором Неотделимые улучшения Здания по прекращении срока действия Договора передаются в имущество Закрытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» в составе Здания как его неотъемлемая часть. Неотделимые улучшения Здания передаются Арендатором Арендодателю по акту согласно действующему законодательству по остаточной стоимости. Расходы Арендатора на производство Неотделимых улучшений Здания компенсации Арендодателем не подлежат, если иное не установлено Договором.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления Обстоятельств непреодолимой силы, наступление которых должно быть документально подтверждено Стороной, которая на них ссылается, в порядке, установленном Договором.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по Договору обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

8.2. В случае возникновения у одной из Сторон убытков в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору другой Стороной, последняя обязана возместить Стороне, понесшей убытки, нанесенный таким нарушением прямой ущерб.

8.3. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за недостатки Здания, которые были оговорены Арендодателем, либо должны были быть обнаружены Арендатором при осмотре Здания и зафиксированы в Акте приема-передачи недвижимого имущества Арендатору.

8.4. Арендатор несет перед Арендодателем ответственность за ущерб или убытки, причиненные виновными действиями или бездействием Арендатора, выразившиеся в виде повреждений Здания/Помещения, в размере прямого и действительного ущерба, а также затрат на ремонтно-восстановительных работ, возмещаемых в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предъявления обоснованного требования Арендодателем.

8.5. В случае просрочки оплаты Арендной платы, а также выполнения иных денежных обязательств по Договору, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку (пеню) в размере 0,15 % от невыплаченной суммы за каждый день просрочки. Оплата неустойки (пени) не освобождает Арендатора от исполнения неисполненных обязательств по оплате.

8.6. Любая неустойка, подлежащая оплате в рамках Договора, оплачивается на основании соответствующего письменного требования.

8.7. Оплата Арендодателем неустойки (пени) и возмещение убытков третьим лицам осуществляется за счет собственных средств управляющей компании Фонда.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в связи с заключением и исполнением Договора, будут решаться путем переговоров.

9.2. В случае если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение тридцати дней с момента возникновения разногласий путем переговоров, каждая из Сторон вправе передать спор на рассмотрение в Арбитраж в соответствии законодательством Российской Федерации.

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность как в отношении Договора, так и в отношении полученной ими друг от друга или ставшей им известной в ходе выполнения обязательств по Договору информации, а также знаний, опыта и других сведений, о которых специально оговорено, что они имеют конфиденциальный характер. Стороны обязуются не открывать и не разглашать в общем или в частности такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны.

10.2. Требования пункта 10.1. Договора не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации в случаях, предусмотренных законом.

10.3. Любой ущерб, причиненный Стороне несоблюдением требований раздела 10 Договора, подлежит возмещению виновной Стороной.

11. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

11.1. Договор досрочно прекращает свое действие в следующих случаях:

- 11.1.1. ликвидации Арендатора в установленном законом порядке;
- 11.1.2. признания Арендатора судом несостоятельным (банкротом);
- 11.1.3. расторжения Договора по соглашению Сторон;
- 11.1.4. в иных случаях, установленных законом или Договором.

11.2. Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке с предварительным уведомлением Арендатора не позднее чем за 30 календарных дней до даты расторжения Договора, по следующим основаниям:

- 11.2.1. использование Здания не по назначению, указанному в п. 1.8. Договора;
- 11.2.2. нарушение п. 5.4.6. Договора, в том числе: в случае просрочки оплаты Арендной платы (ее части) и/или иных платежей по Договору более двух раз подряд, либо единовременная просрочка оплаты Арендной платы более чем на 30 (Тридцать) календарных дней, независимо от факта последующего внесения;
- 11.2.3. нарушение п. 5.4.16 Договора, в том числе: проведение переоборудования, перепланировки, иных существенных изменений арендуемого Здания либо его части, без согласования с Арендодателем и/или соответствующих органов власти в установленном порядке;
- 11.2.4. если Арендатор более 2-х раз нарушает обязательства, возлагаемые на него настоящим Договором;
- 11.2.5. по решению Арендодателя.

11.3. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 11.2. Договора, Договор считается расторгнутым с даты, указанной в предварительном уведомлении.

11.4. Договор может быть расторгнут до истечения срока его действия в судебном порядке по инициативе Арендодателя по следующим основаниям:

11.4.1 при передаче Здания (прав на него) Арендатором (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных условиями настоящего Договора;

11.4.2. существенного ухудшения Арендатором состояния Здания, в случае если Арендатор не производит текущего ремонта Здания в течение 30 (Тридцати) дней со дня получения обоснованного уведомления Арендодателя о необходимости производства текущего ремонта Здания;

11.4.3. в случае уклонения Арендатора от подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества;

11.4.4. в других случаях, предусмотренных ст. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11.5. Договор может быть расторгнут до истечения срока его действия в судебном порядке по инициативе Арендатора, если:

11.5.1. неисполнение Арендодателем своих обязательств по Договору привело к тому, что Здание становится непригодным для использования и применения Арендатором. Арендатор обязан направить Арендодателю письменное уведомление о произошедшем. Арендодатель, в разумные сроки с момента получения письменного уведомления Арендатора, обязан привести Здание в пригодное к использованию состояние, при этом Арендатор не уплачивает Арендную плату за Здание (или его непригодную часть), определенную в настоящем Договоре, с момента получения Арендодателем письменного уведомления до тех пор, пока Арендодатель не передаст Арендатору по акту приведенное в надлежащее состояние Здание или его часть. В случае неисполнения Арендодателем обязательств о приведении Здания или его части в надлежащее состояние, в разумный срок, Арендатор вправе потребовать досрочного расторжения настоящего Договора и письменно уведомить Арендодателя о намерении расторгнуть настоящий Договор не менее чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до даты предстоящего расторжения;

11.5.2. Арендодатель создает препятствия Арендатору для пользования Зданием согласно условиям Договора;

11.5.3. переданное Арендатору Здание имеет препятствующие пользованию им существенные недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Здания при его передаче по Акту приема-передачи недвижимого имущества Арендатору;

11.5.4. Здание в силу обстоятельств, за которые Арендатор не несет ответственности, окажется в состоянии, не пригодном для его Коммерческой деятельности.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1 Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительности прочих его условий.

12.2. Со дня подписания Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон утрачивают силу и не могут использоваться в качестве доказательств, в случае спора и для толкования текста Договора.

12.3. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте и/или телефаксу.

12.4. В случае изменения юридического или почтового адреса, Сторона обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.

12.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

12.6. Названия статей Договора служат исключительно удобству изложения текста и не должны толковаться, как определяющие или ограничивающие содержание условий Договора.

12.7. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах по одному для каждой из Сторон, и имеют одинаковую юридическую силу.

12.8. Арендатор подтверждает, что соответствует требованиям, установленным пунктом 1 статьи 40 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", в том числе, на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, находящихся под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», а также не является участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», основным или преобладающим хозяйственным обществом участника Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», дочерним или зависимым обществом Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС».

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»

ОГРН 1037739831326

ИНН/КПП 7707500642/770701001

127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, этаж 2, пом. II, ком. 9, 10, 11, 12, 18, 19

Р/с 40701810500130000059

в Банке ВТБ (ПАО) г. Москва,

к/с 30101810700000000187

БИК 044525187



/Виноградов К.В./

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью «Авто Спа»

ОГРН 1087746502800

ИНН/КПП 7701780827/7701001

Почтовый адрес: 105005, г. Москва, ул.

Бауманская, д. 66/11, кв.3

р/с 40702810022000018782

в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)

к/с 30101810500000000976

БИК 044525976



/Морозов К.М./

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Всего прошито и пронумеровано <u>11</u> (<u>Всего прошито</u>) листов ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»  /Виноградов К.В./ 	Всего прошито и пронумеровано <u>11</u> (<u>Всего прошито</u>) листов Общество с ограниченной ответственностью «Авто Спз»  /Морозов К.М./ 

**Акт приема-передачи недвижимого имущества Арендатору
по Договору аренды недвижимого имущества
№ АС-01/22 от «01» февраля 2022г.**

г. Москва

«01» февраля 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР», именуемое далее по тексту «Арендодатель», в лице Генерального директора Виноградова Константина Владиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Авто Спа», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Генерального директора Морозова Кирилла Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно далее по тексту «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи недвижимого имущества Арендатору по Договору аренды недвижимого имущества № АС-01/22 от 01 февраля 2022г. (далее по тексту – «Акт») в удостоверение нижеследующего:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял 01 февраля 2022 г. во временное пользование на основании и во исполнение Договора аренды недвижимого имущества № АС-01/22 от 01 февраля 2022г. (далее по тексту – «Договор») следующее недвижимое имущество: нежилое здание, общей площадью 151,2 (Сто пятьдесят одна целая и две десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1, кадастровый номер 77:06:0007001:1048 (далее по тексту – Здание).

2. Техническое состояние Здания удовлетворительное, соответствует обычно предъявляемым требованиям, пригодно для использования Арендатором для целей аренды.

3. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора и подтверждает факт передачи Здания во временное пользование Арендатора с даты его подписания уполномоченными представителями Сторон.

5. Настоящий Акт составлен на одном листе, в 2 (двух) экземплярах по одному для каждой из Сторон и имеют одинаковую юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»

Генеральный директор



/Виноградов К.В./

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью «Авто Спа»

Генеральный директор



/Морозов К.М./

**Управляющая компания: ООО "Управляющая компания "ОЛМА-
(ИНН 7707500642, КПП 770701001)**

16.12.22

**Справка о балансовой стоимости
недвижимого имущества, составляющего
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНТЕЙ СЕВЕР"**

(Правила доверительного управления зарегистрированы Федеральной службой по финансовым
рынкам 22.05.2007г. за № 0813-94127497)

по состоянию на: 21.12.2022

№ п/п	Недвижимое имущество	Балансовая стоимость (Первоначальная стоимость основных средств) (руб. коп.)
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: РФ, г. Москва, ул. Островитянова, д.2, стр.1	4 087 394,00
	ИТОГО:	4 087 394,00

Генеральный директор управляющей компании
(Наименование должности руководителя управляющей компании
паевого инвестиционного фонда)



(Виноградов К.В.)

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ОЛМА-ФИНАНС»**

ИНН 7707500642, ОГРН 1037739831326

Место нахождения: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, этаж 4, помещение II, комнаты 12,14,15

Почтовый адрес: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, этаж 4, помещение II, комнаты 12,14,15

р/с 40701810600140000020 в ОАО Банк ВТБ г. Москва

БИК 044525187 к/с 30101810700000000187

Телефон: (495) 699-96-15, 699-82-41 Факс: (495) 699-61-71

Исх. № 2022-340 от 16.12.2022 г.

Генеральному директору
ООО «ЭКСО» ТПП РФ
Г-ну Сафонову Ю.В.

Уважаемый Юрий Вячеславович!

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР», являющееся Арендодателем по Договору аренды нежилых помещений № ОС2.04-0307/Д от 01.03.2007 г и Договору аренды недвижимого имущества № АС-01/22 от 01.02.2022 г. (далее «Договоры») направляет Вам информацию об арендных платежах по Договорам за период с 25.06.2022 г. по 16.12.2022 г. (платежные поручения с отметкой банка об исполнении).

Одновременно уведомляем Вас, что данная информация является конфиденциальной и не может быть приложена к Отчету об оценке справедливой стоимости нежилого здания, общей площадью 3 833,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050), нежилого здания, общей площадью 77,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), расположенных на земельном участке с кадастровым номером №77:06:0007001:14408, нежилого здания, общей площадью 151,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1 (кадастровый номер 77:06:0007001:1048), а может использоваться только в процессе проведения оценки Оценщиком в рамках заключенного 16 декабря 2022 года Дополнительного соглашения № 03/2022 к Договору № О-АС/05 от 12.03.2007 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд.

Приложения:

1. Платежное поручение № 2017 от 05.07.2022 г.
2. Платежное поручение № 22 от 29.07.2022 г.
3. Платежное поручение № 2360 от 05.08.2022 г.
4. Платежное поручение № 28 от 15.08.2022 г.
5. Платежное поручение № 9358 от 05.09.2022 г.
6. Платежное поручение № 9658 от 05.10.2022 г.
7. Платежное поручение № 33 от 02.10.2022 г.
8. Платежное поручение № 39 от 19.10.2022 г.
9. Платежное поручение № 40 от 27.10.2022 г.
10. Платежное поручение № 9963 от 03.11.2022 г.
11. Платежное поручение № 10267 от 05.12.2022 г.

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»



К.В. Виноградов

