

,

,

,

.

,

.



## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 1222/02-02-ЭО**

**справедливой стоимости: нежилого здания, общей площадью 3 833,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2; нежилого здания, общей площадью 77,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0007001:14408 общей площадью 5814 кв. м.**

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





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» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ (ООО «ЭКСО» ТПП) провело работы по определению справедливой стоимости объектов недвижимости в составе: 1) нежилого здания, общей площадью 3 833,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050); 2) 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 общей площадью 5814 кв. м (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.

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050, без учета прав на земельный участок, по состоянию на 21 декабря 2022г. составляет, без учета НДС:

**454 023 267р. (Четыреста пятьдесят четыре миллиона двадцать три тысячи двести шестьдесят семь) рублей**

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), без учета прав на земельный участок, по состоянию на 21 декабря 2022г. составляет, без учета НДС:

**2 135 833р. (Два миллиона сто тридцать пять тысяч восемьсот тридцать три) рубля**

Итоговая величина справедливой стоимости права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером №77:06:0007001:14408 общей площадью 5 814 кв. м, в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), по состоянию на 21 декабря 2022г. составляет (округленно):

**258 173 092,16р. (Двести пятьдесят восемь миллионов сто семьдесят три тысячи девяносто два) рубля 16 копеек**

в том числе:

Балансовая стоимость обязательства по договору долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером №77:06:0007001:14408 общей площадью 5 814 кв. м, в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047):

**32 960 137,76р. (Тридцать два миллиона девятьсот шестьдесят тысяч сто тридцать семь) рублей 76 копеек**

Справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером №77:06:0007001:14408 общей площадью 5 814 кв. м, в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), входящего в состав единого объекта недвижимости, без учета НДС:

**225 212 954,40р. (Двести двадцать пять миллионов двести двенадцать тысяч девятьсот пятьдесят четыре) рубля 40 копеек**

*«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

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>6</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>8</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>9</b>
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	9
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.....	9
3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	10
<b>4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>11</b>
4.1. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	11
4.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
4.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ .....	13
4.4. ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ .....	13
<b>5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
5.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
5.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
5.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ .....	19
5.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	20
5.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
5.6. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....	21
<b>6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>22</b>
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.....	22
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ .....	26
6.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ.....	26
6.4. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ – ИТОГИ 3 КВАРТАЛА 2022 Г. ....	26
6.5. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	34
<b>7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>34</b>
7.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	35
7.2. ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	35
7.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ ...	36
7.4. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
7.5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	38
7.6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	42
7.7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ - ЗДАНИЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	50
7.8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	58
<b>8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>60</b>
<b>9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – ПРАВА ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....</b>	<b>61</b>
<b>10. ВЫВОДЫ:.....</b>	<b>64</b>
<b>11. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ.....</b>	<b>65</b>
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>66</b>

## 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 3 833,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) - Нежилое здание, общей площадью 77,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), расположенные на земельном участке с кадастровым номером №77:06:0007001:14408 (общей площадью 5814 кв. м.), т.е. с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Договора аренды земельного участка предоставляемых правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-06-05-8408).
Имущественные права на объект оценки	Вид права на здания: общая долевая собственность. Вид права на земельный участок: аренда. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.
Балансовая стоимость	1.Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 – 18 467 000р. 2.Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 – 2 645 212р.
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, нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2, с учетом НДС).**

Таблица 3-2

Наименование объекта	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, %
г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр.2	<b>4 470 000р.</b>	100%	-	-	-	-
г. Москва, ул. Островитянова, д. 2	-	-	<b>753 131 803р.</b>	90%	<b>1 353 571 200р.</b>	10%

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050, без учета прав на земельный участок, по состоянию на 21 декабря 2022г. составляет, без учета НДС:

**454 023 267р. (Четыреста пятьдесят четыре миллиона двадцать три тысячи двести шестьдесят семь) рублей**

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), без учета прав на земельный участок, по состоянию на 21 декабря 2022г. составляет, без учета НДС:

**2 135 833р. (Два миллиона сто тридцать пять тысяч восемьсот тридцать три) рубля**

Итоговая величина справедливой стоимости права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером №77:06:0007001:14408 общей площадью 5 814 кв. м, в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), по состоянию на 21 декабря 2022г. составляет (округленно):

**258 173 092,16р. (Двести пятьдесят восемь миллионов сто семьдесят три тысячи девяносто два) рубля 16 копеек**

в том числе:

Балансовая стоимость обязательства по договору долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером №77:06:0007001:14408 общей площадью 5 814 кв. м, в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047):

**32 960 137,76р. (Тридцать два миллиона девятьсот шестьдесят тысяч сто тридцать семь) рублей 76 копеек**

Справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером №77:06:0007001:14408 общей площадью 5 814 кв. м, в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), входящего в состав единого объекта недвижимости, без учета НДС:

**225 212 954,40р. (Двести двадцать пять миллионов двести двенадцать тысяч девятьсот пятьдесят четыре) рубля 40 копеек**

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

## 2. Задание на оценку

Таблица 2-1

<p>Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:</p>	<p>1) Нежилые здания:          - Нежилое здание, общей площадью 3 833,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050);          - Нежилое здание, общей площадью 77,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047),          расположенные на земельном участке с кадастровым номером №77:06:0007001:14408 (общей площадью 5814 кв. м.), т.е. с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Договора аренды земельного участка предоставляемых правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-06-05-8408).</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:</p>	<p>Вид права на здания: общая долевая собственность.          Вид права на земельный участок: аренда.          Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.</p>
<p>Вид стоимости (предпосылки стоимости):</p>	<p>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»</p>
<p>Цель оценки:</p>	<p>Определение стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда</p>
<p>Дата оценки:</p>	<p>«21» декабря 2022 г.</p>
<p>Этапы, сроки проведения оценки:</p>	<p>Оценка проводится в срок до 21.12.2022 включительно</p>
<p>Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты</p>	<p>- 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 № VII, 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</p>
<p>Форма составления отчета:</p>	<p>На бумажном носителе в 2 экземплярах.</p>
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки:</p>	<p>Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке возможно только с письменного согласия оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации</p>
<p>Допущения, на которых основывается оценка:</p>	<p>- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами 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</p>

	<p>отчетности.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Управляющей Компании в письменном и устном виде и не вступающую в противоречие с его профессиональным опытом.</li> <li>- Оценщик вправе принять и другие ограничения, которые могут возникнуть в процессе оценки и будут отражены в Отчете об оценке.</li> </ul>
--	--

### 3. Сведения о заказчике Оценки и Оценщике

#### 3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3-1

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

Таблица 3-2

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:	<a href="mailto:ekso@eksotpp.ru">ekso@eksotpp.ru</a>	
<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 знаний в области оценочной деятельности:	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ:	Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации
	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,	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»	

заключившего договор страхования:	
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.
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

Таблица 3-3

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:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) (Свидетельство №311 от 22.08.2005)</li> <li>• АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (уведомление о присоединении от 13.12.2006 №2600/1280),</li> <li>• Торгово-промышленная палата Российской Федерации (регистрационный номер 506 с 2005г.)</li> </ul>
Аккредитации:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Союз финансово-экономических судебных экспертов.</li> <li>• ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» (уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014)</li> </ul>
Рекомендации от:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшего Арбитражного Суда РФ (Письмо №СЗ-7/ОП-449 от 07.08.1995)</li> <li>• Управления Судебного департамента Верховного Суда РФ (УСД-1/1874 от 28.06.2011).</li> </ul>

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 Заказчиком 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.

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 раздельно, 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 требования 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 Саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «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 от 09.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84893983;
2. Выписка из ЕГРН от 30.05.2021г. № КУВИ-002/2021-64082608;
3. Договор аренды земельного участка №М-06-058408 от 05.05.2022 с Доп. Соглашениями;
4. Договор аренды нежилого помещения №ОС2.04-0307/Д от 01 марта 2007 г. с Доп. Соглашениями;
5. Выписка из технического паспорта на здание по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, по состоянию на 11.05.2010;
6. поэтажный план здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, по состоянию на 11.05.2010;
7. Справка БТИ о состоянии здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, по состоянию на 30.03.2011;
8. Экспликация к поэтажному плану здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, по состоянию на 11.05.2010;
9. Выписка из технического паспорта на здание по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 стр.2, по состоянию на 27.10.2008;
10. поэтажный план здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 стр.2, по состоянию на 27.10.2008;
11. Справка БТИ о состоянии здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 стр.2, по состоянию на 24.03.2011;
12. Экспликация к поэтажному плану здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 стр.2, по состоянию на 27.10.2008;
13. Кадастровый паспорт здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, по состоянию на 07.11.2016;
14. Кадастровый паспорт здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 стр.2, по состоянию на 07.11.2016.
15. Выписка из ЕГРН от 18.02.2022г. о кадастровой стоимости здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 стр.2;
16. Выписка из ЕГРН от 18.02.2022г. о кадастровой стоимости здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2;
17. Справка о балансовой стоимости обязательства по договору аренды земельного участка №77:06:0007001:14408 общей площадью 5814 кв. м от 16.12.2022г.
18. Справка о балансовой стоимости зданий от 16.12.2022г.
19. Письмо об арендных платежах от 16.12.2022 с приложениями.

### 5.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Основные технико-экономические показатели Объекта оценки – земельного участка с кадастровым номером 77:06:0007001:14408 общей площадью 5814 кв. м., нежилых зданий по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), краткое описание их характеристик, полученных в результате анализа предоставленных Заказчиком документов и визуального осмотра, проведенного оценщиком, представлены ниже в таблицах.

Таблица 5-1

Параметр	Характеристика
Наименование	Нежилое здание
Местоположение	Москва, ул. Островитянова, д. 2
Текущее использование	Торговое
Прилегающая территория	Обустроена
Этажность	2

Общая площадь, кв. м	3 833,2
Площадь застройки, кв. м	3 100
Год постройки	1977 г.
Электроснабжение, водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное	Есть
Кондиционирование и вентиляция	Есть
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт
Памятник архитектуры	нет
Конструкция здания	
<i>Фундамент</i>	<i>ж/б</i>
<i>Стены, перегородки</i>	<i>панельные</i>
<i>Перекрытия</i>	<i>ж/б плиты</i>
Наличие парковки	Есть

Таблица 5-2

Параметр	Характеристика
Наименование	Нежилое здание
Местоположение	Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр.2
Текущее использование	Вспомогательное (бытовое обслуживание)
Прилегающая территория	Обустроена
Этажность	1
Общая площадь, кв. м	77,2
Площадь застройки, кв. м	99
Год постройки	1977 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	
<i>Фундамент</i>	<i>ж/б</i>
<i>Стены, перегородки</i>	<i>кирпич</i>
<i>Перекрытия</i>	<i>ж/б плиты</i>
Наличие парковки	Есть

Таблица 5-3

Параметр	Характеристика
Наименование	Земельный участок
Местоположение	г. Москва, ул. Островитянова, вл. 2
Текущее использование	Под эксплуатацию нежилых зданий
Вид права	Аренда
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания (1.2.5)
Качество подъезда	Круглогодичное
Площадь земельного участка, кв.м	5 814
Наличие физического износа	Не применимо
Наличие функционального устаревания	Не выявлено
Наличие экономического устаревания	Не выявлено
Обременение (сервитут)	Определение стоимости проводится без учета обременений

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

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

Таблица 5-4

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

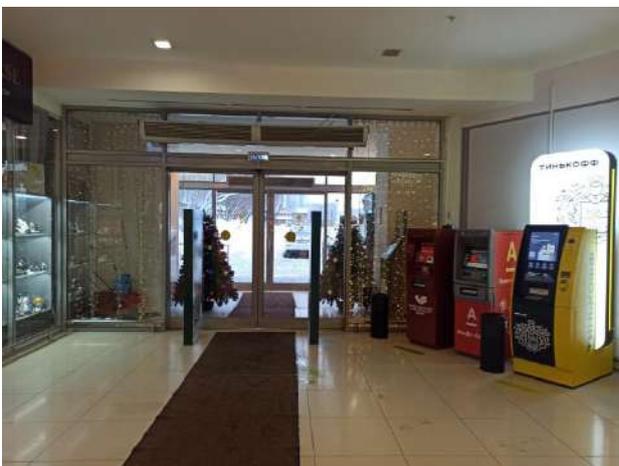
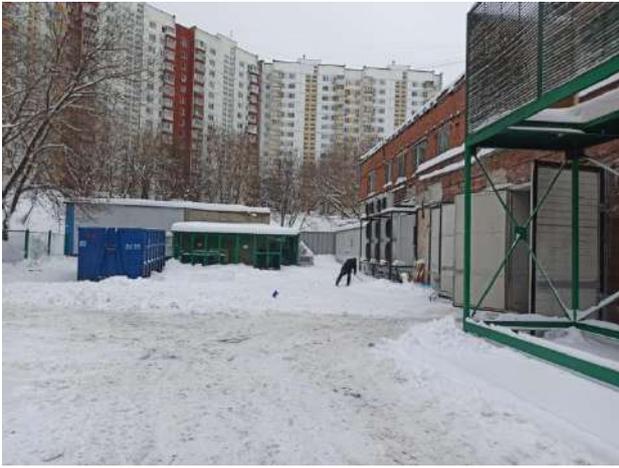
Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt>

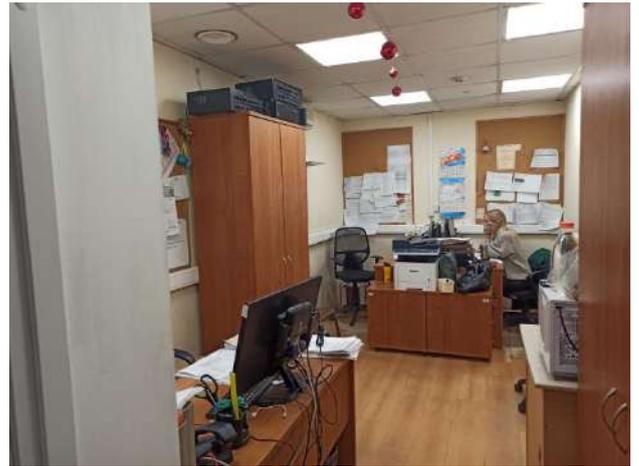
Признаков функционального и экономического устареваний у оцениваемых объектов недвижимости не выявлено.

### Фотографии объекта оценки

Москва, ул. Островитянова, д. 2









Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр.2



### 5.3. Информация о текущем использовании

На дату оценки земельный участок используется по назначению – для размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (для эксплуатации нежилого здания торгового назначения), а также для размещения учреждений и организаций бытового обслуживания.

На дату оценки нежилые здания сданы в аренду согласно договору аренды нежилого помещения №ОС2.04-0307/Д от 01 марта 2007 г., (Срок аренды – до 01.03.2032 года. Арендатор – ЗАО «АВ-Инвест»). В соответствии с п. 1.9. договора Арендатор использует арендуемые помещения 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 Помещении. В помещении 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. В соответствии с условиями договора аренды арендатор

вправе отказаться от исполнения договора не ранее, чем через 5 лет после даты заключения Дополнительного соглашения №8 к Договору, уведомив об этом Арендодателя не менее чем за 12 месяцев до даты расторжения Договора.

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

Объект оценки – земельный участок общей площадью 5 814 кв.м. Вид права на земельный участок: аренда.

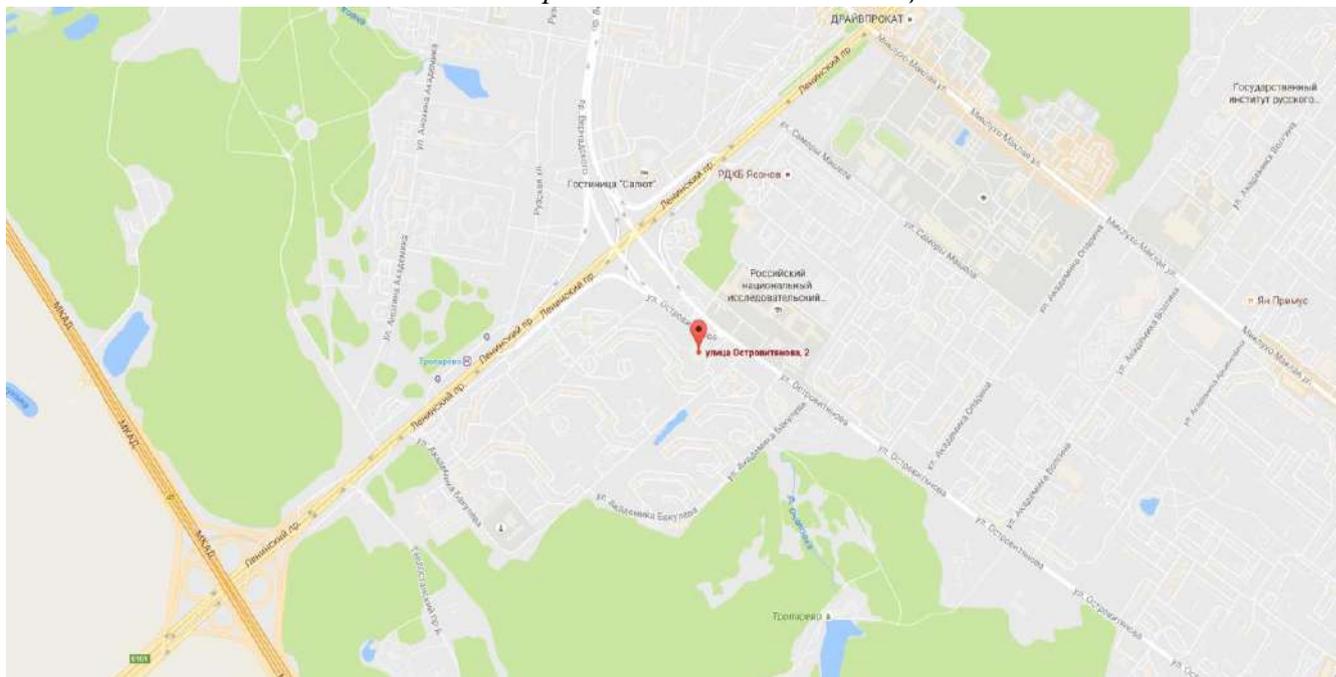
Объект оценки – нежилое здание, общей площадью 3 833,2 кв. м, нежилое здание, общей площадью 77,2 кв.м. Вид права на здания: общая долевая собственность.

Как отмечалось выше, на дату оценки Объект оценки имеет обременения в виде аренды и доверительного управления. Договоры аренды зарегистрированы в установленном порядке. 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. м<sup>2</sup> (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 Теплого Стана ходит маршрутное такси (автобус) от метро Октябрьская. В 2013 г. открыта эстакада на пересечении Профсоюзной улицы, улицы Теплый 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 здания.

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 октября 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). Ежемесячная 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-октябрь 2022	октябрь 2022	III квартал 2022	сентябрь 2022	август 2022	июль 2022	II квартал 2022	июнь 2022	май 2022	апрель 2022	I квартал 2022	март 2022	февраль 2022	январь 2022	2021
<b>Экономическая активность</b>															
<b>ВВП</b>	-2,1	-4,4	-4,0 <sup>1</sup>	-4,5 <sup>1</sup>	-3,5 <sup>1</sup>	-3,9 <sup>1</sup>	-4,1	-5,1 <sup>1</sup>	-3,9 <sup>1</sup>	-3,3 <sup>1</sup>	3,5	1,5 <sup>1</sup>	4,0 <sup>1</sup>	5,9 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	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
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>14,1</b>	<b>12,6</b>	<b>14,4</b>	<b>13,7</b>	<b>14,3</b>	<b>15,1</b>	<b>16,9</b>	<b>15,9</b>	<b>17,1</b>	<b>17,8</b>	<b>11,5</b>	<b>16,7</b>	<b>9,2</b>	<b>8,7</b>	<b>8,4</b>
<b>Рынок труда и доходы населения</b>															
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,5 <sup>2</sup>		-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	12,6 <sup>2</sup>		12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 <sup>2</sup>		-2,4	-	-	-1,9	-	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 <sup>2</sup>		-3,4	-	-	-0,8	-	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-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	янв.-окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
<b>Численность занятых</b>															
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	-
<b>Численность безработных</b>															
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	-
<b>Уровень занятости</b>															
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	-
<b>Уровень безработицы</b>															
в % к рабочей силе	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
SA	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
<b>Промышленное производство</b>	<b>0,1</b>	<b>-2,6</b>	<b>-1,3</b>	<b>-3,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,6</b>	<b>5,1</b>	<b>2,3</b>	<b>5,4</b>	<b>8,0</b>	<b>6,4</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>1,4</b>	<b>-2,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,8</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>	<b>-1,2</b>	<b>1,4</b>	<b>-2,2</b>	<b>-2,8</b>	<b>7,3</b>	<b>6,6</b>	<b>7,4</b>	<b>7,8</b>	<b>4,2</b>
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
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>-0,7</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,0</b>	<b>-4,0</b>	<b>-0,8</b>	<b>-1,1</b>	<b>-3,8</b>	<b>-4,7</b>	<b>-3,5</b>	<b>-3,0</b>	<b>4,7</b>	<b>-0,7</b>	<b>6,2</b>	<b>10,0</b>	<b>7,3</b>
пищевая промышленность в т.ч.	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>	<b>-1,2</b>	<b>2,2</b>	<b>-2,2</b>	<b>-3,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,9</b>	<b>-1,6</b>	<b>4,0</b>	<b>1,6</b>	<b>4,4</b>	<b>6,6</b>	<b>4,9</b>
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.	<b>-3,2</b>	<b>1,2</b>	<b>-2,9</b>	<b>-2,7</b>	<b>-1,8</b>	<b>-4,2</b>	<b>-6,7</b>	<b>-6,8</b>	<b>-4,8</b>	<b>-8,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,9</b>	<b>-2,8</b>	<b>0,7</b>	<b>11,0</b>
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.	<b>-2,1</b>	<b>-7,0</b>	<b>-7,2</b>	<b>-6,9</b>	<b>-6,6</b>	<b>-8,0</b>	<b>-3,1</b>	<b>-4,8</b>	<b>-4,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>6,8</b>	<b>2,2</b>	<b>8,1</b>	<b>10,6</b>	<b>10,4</b>
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	<b>-0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>3,6</b>	<b>-5,5</b>	<b>-0,7</b>	<b>-5,5</b>	<b>-10,2</b>	<b>2,9</b>	<b>-5,1</b>	<b>5,5</b>	<b>8,9</b>	<b>3,6</b>
<b>в % к соотв. периоду предыдущего года</b>	<b>янв.-окт.22</b>	<b>окт.22</b>	<b>IIIкв22</b>	<b>сен.22</b>	<b>авг.22</b>	<b>июл.22</b>	<b>IIкв22</b>	<b>июн.22</b>	<b>май.22</b>	<b>апр.22</b>	<b>Iкв22</b>	<b>мар.22</b>	<b>фев.22</b>	<b>янв.22</b>	<b>2021</b>
<b>химический комплекс</b>	<b>0,0</b>	<b>-6,1</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,9</b>	<b>-1,3</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,7</b>	<b>-3,7</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,8</b>	<b>5,9</b>	<b>5,6</b>	<b>9,1</b>	<b>3,4</b>	<b>8,5</b>
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 прочих неметаллической минеральной продукции	<b>1,8</b>	<b>-5,5</b>	<b>-1,7</b>	<b>-4,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,4</b>	<b>2,2</b>	<b>1,9</b>	<b>1,4</b>	<b>3,5</b>	<b>11,2</b>	<b>8,1</b>	<b>13,6</b>	<b>12,7</b>	<b>9,2</b>
<b>металлургический комплекс</b>	<b>0,9</b>	<b>-0,7</b>	<b>3,0</b>	<b>-3,1</b>	<b>7,0</b>	<b>6,3</b>	<b>-3,7</b>	<b>-6,8</b>	<b>-4,5</b>	<b>3,0</b>	<b>4,6</b>	<b>0,5</b>	<b>0,9</b>	<b>17,1</b>	<b>3,7</b>
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
<b>машиностроительный комплекс</b>	<b>-7,1</b>	<b>-7,0</b>	<b>-12,4</b>	<b>-14,8</b>	<b>-8,2</b>	<b>-12,9</b>	<b>-10,6</b>	<b>-13,2</b>	<b>-7,9</b>	<b>-9,9</b>	<b>3,1</b>	<b>-7,5</b>	<b>9,3</b>	<b>14,6</b>	<b>11,5</b>
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 оборудование	-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 в т.ч.	<b>-3,3</b>	<b>-5,5</b>	<b>-10,7</b>	<b>-16,2</b>	<b>-7,9</b>	<b>-6,6</b>	<b>1,4</b>	<b>-0,9</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,6</b>	<b>4,5</b>	<b>-4,0</b>	<b>6,7</b>	<b>12,3</b>	<b>4,4</b>
мебель	-1,2	-4,2	-9,1	-6,2	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,8	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
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,5</b>	<b>1,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>2,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>4,3</b>	<b>2,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>1,4</b>	<b>-4,8</b>	<b>1,1</b>	<b>7,0</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-5,7</b>	<b>-7,4</b>	<b>-10,4</b>	<b>-7,5</b>	<b>-9,0</b>	<b>-14,9</b>	<b>-9,2</b>	<b>-15,7</b>	<b>-4,2</b>	<b>-7,5</b>	<b>4,4</b>	<b>8,3</b>	<b>4,8</b>	<b>-0,3</b>	<b>17,8</b>

## 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
<b>Промышленное производство</b>	<b>5,3</b>	<b>0,5</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>2,1</b>	<b>-2,1</b>	<b>-8,4</b>	<b>10,1</b>	<b>-2,7</b>	<b>-20,8</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>3,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>	<b>1,7</b>	<b>2,5</b>	<b>-10,0</b>	<b>11,1</b>	<b>-7,0</b>	<b>-6,4</b>
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	-5,5	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
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>4,9</b>	<b>0,8</b>	<b>2,2</b>	<b>2,8</b>	<b>5,0</b>	<b>-3,4</b>	<b>-5,8</b>	<b>10,4</b>	<b>2,6</b>	<b>-32,5</b>
<b>пищевая промышленность</b>	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>	<b>3,5</b>	<b>3,9</b>	<b>1,8</b>	<b>-2,5</b>	<b>-4,6</b>	<b>11,4</b>	<b>4,5</b>	<b>-17,5</b>
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	-8,5	-6,2	-6,2	1,0	10,3	4,7	1,4	20,2	11,7	-26,7
табачные изделия	-8,5	-1,5	11,6	42,2	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
<b>легкая промышленность</b>	<b>3,9</b>	<b>1,8</b>	<b>7,7</b>	<b>-4,6</b>	<b>6,0</b>	<b>-11,7</b>	<b>-3,0</b>	<b>15,0</b>	<b>12,0</b>	<b>-21,2</b>
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	-11,4
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
<b>деревообрабатывающий комплекс</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>1,8</b>	<b>-0,7</b>	<b>1,6</b>	<b>-6,2</b>	<b>-4,0</b>	<b>6,9</b>	<b>6,9</b>	<b>-15,6</b>
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
<b>производство кокса и нефтепродуктов</b>	<b>4,4</b>	<b>-4,2</b>	<b>-1,8</b>	<b>7,6</b>	<b>3,4</b>	<b>5,5</b>	<b>-9,5</b>	<b>0,8</b>	<b>-9,0</b>	<b>-0,1</b>
<b>химический комплекс</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,8</b>	<b>3,8</b>	<b>-0,8</b>	<b>-1,3</b>	<b>-3,5</b>	<b>-8,5</b>	<b>6,1</b>	<b>5,6</b>	<b>-12,3</b>
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
---------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	--------	--------	--------	----------

<b>производство прочей неметаллической минеральной продукции</b>	<b>-4,6</b>	<b>-6,0</b>	<b>2,4</b>	<b>0,8</b>	<b>11,0</b>	<b>10,4</b>	<b>4,3</b>	<b>18,3</b>	<b>11,7</b>	<b>-22,4</b>
<b>металлургический комплекс</b>	<b>4,1</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>17,2</b>	<b>2,0</b>	<b>-2,9</b>	<b>-2,4</b>	<b>17,1</b>	<b>-2,9</b>	<b>-30,3</b>
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
<b>машиностроительный комплекс</b>	<b>17,7</b>	<b>9,0</b>	<b>14,6</b>	<b>-12,8</b>	<b>23,3</b>	<b>-16,6</b>	<b>-9,5</b>	<b>18,9</b>	<b>19,7</b>	<b>-60,4</b>
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
<b>прочие производства</b>	<b>5,2</b>	<b>5,2</b>	<b>1,2</b>	<b>-9,8</b>	<b>11,0</b>	<b>-8,4</b>	<b>-6,4</b>	<b>19,5</b>	<b>16,9</b>	<b>-55,0</b>
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
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>21,2</b>	<b>6,0</b>	<b>3,5</b>	<b>2,2</b>	<b>-13,2</b>	<b>-14,9</b>	<b>-16,9</b>	<b>4,5</b>	<b>-11,5</b>	<b>-0,9</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-0,6</b>	<b>4,2</b>	<b>7,5</b>	<b>-6,8</b>	<b>-8,8</b>	<b>3,4</b>	<b>-5,6</b>	<b>11,2</b>	<b>5,6</b>	<b>-21,5</b>

## Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	январ.22	2021	Iкв21	IIкв21	IIIкв21	IVкв21
<b>Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)</b>	<b>71,9</b>	<b>76,2</b>	<b>68,6</b>	<b>75,9</b>	<b>84,2</b>	<b>80,6</b>	<b>90,2</b>	<b>80,0</b>	<b>71,0</b>	<b>90,5</b>	<b>91,3</b>	<b>93,7</b>	<b>86,4</b>	<b>69,1</b>	<b>78,2</b>	<b>71,2</b>	<b>67,2</b>	<b>60,0</b>
<b>Курс доллара (в среднем за период)</b>	<b>60,9</b>	<b>59,4</b>	<b>59,8</b>	<b>60,3</b>	<b>58,1</b>	<b>66,0</b>	<b>57,2</b>	<b>64,6</b>	<b>77,8</b>	<b>84,7</b>	<b>103,7</b>	<b>77,3</b>	<b>75,9</b>	<b>73,7</b>	<b>72,6</b>	<b>73,5</b>	<b>74,2</b>	<b>74,3</b>
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>8,0</b>	<b>8,0</b>	<b>9,5</b>	<b>9,5</b>	<b>11,0</b>	<b>14,0</b>	<b>20,0</b>	<b>20,0</b>	<b>20,0</b>	<b>8,50</b>	<b>8,50</b>	<b>8,50</b>	<b>6,75</b>	<b>5,50</b>	<b>4,50</b>
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>																		
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
<b>Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)</b>																		
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
<b>Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)</b>		<b>-2,3</b>	<b>8,6</b>	<b>4,3</b>	<b>-21,1</b>	<b>-63,7</b>	<b>-53,5</b>	<b>-67,7</b>	<b>-70,6</b>	<b>13,8</b>	<b>4,0</b>	<b>18,1</b>	<b>25,9</b>	<b>28,1</b>	<b>3,4</b>	<b>3,6</b>	<b>108,5</b>	<b>43,2</b>

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 рынку торговой недвижимости. По своим характеристикам помещения относятся к классу «В» (с учетом состояния основной доходоприносящей площади).

## 6.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы

Рассматриваемый объект недвижимости принадлежит к торговому сегменту рынка. В связи с этим, в обзоре рынка коммерческой недвижимости рассматривается сегмент рынка торговой недвижимости.

## 6.4. Рынок торговой недвижимости Москвы – итоги 3 квартала 2022 г.

2022 год стал новым вызовом для торговой недвижимости, в т. ч. и для девелопмента. По итогам III квартала 2022 г. мы видим, как многие крупные международные игроки начали освобождать или оптимизировать площадки в столичных торговых центрах, что привело к росту среднего уровня вакансии. В текущих условиях сложно давать какие-либо прогнозы по темпам восстановления, но мы уверены, что рынок продолжит искать альтернативные способы для поддержания бизнеса и заполнения пустующих площадей/

### Основные показатели

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	14,33/7,27
Введено в эксплуатацию в I–III кв. 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	98,7/64,3
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	≈218,6/≈136,6
Доля вакантных площадей, %	14,5% (+1,5 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	0–60 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	6 000–15 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей	575
* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м <sup>2</sup> , объединенных общей концепцией и единым управлением	
** Изменение по сравнению с показателем за III квартал 2021 г.	
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы	

### Основные выводы

По итогам III квартала 2022 года в Москве был открыт один торговый объект – «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. м<sup>2</sup>). Всего за 9 месяцев на рынке было открыто четыре торговых объекта с суммарным GLA 64,3 тыс. м<sup>2</sup>.

Объем нового предложения продемонстрировал отрицательную динамику по сравнению с показателями I–III квартала 2021 г. (-61,5%).

Скорректированный прогнозный ввод на 2022 год составил GLA 136,6 м<sup>2</sup>, сократившись на 57,1%.

На 2022 г. анонсированный ввод нового предложения будет представлен в районных и окружных форматах с GLA <30 тыс. м<sup>2</sup>.

Количество торговых центров до 30 тыс. м<sup>2</sup> GLA, планируемых к вводу в 2022 году, увеличилось за год на 44,4%, в то время как средняя площадь всех заявленных ТЦ в 2022 г.

сократилась до 10,5 тыс. м<sup>2</sup>, что остается в диапазоне площадей, характерном для торгового центра районного масштаба.

По итогам III квартала в торговых центрах зафиксировано увеличение уровня вакансии до 14,5%. По сравнению с предыдущим кварталом 2022 года показатель увеличился на 1,1 п. п., по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. – на 1,5 п. п. Преимущественно за счет того, что международные операторы начали расторгать договоры аренды.

Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло пять новых брендов, что на 55 % ниже показателя аналогичного периода 2021 года.

С начала февральских событий об уходе объявили более 15 иностранных брендов. Порядка 17 международных операторов провели ребрендинг и перепродажу своего бизнеса.

### Предложение

По итогам III квартала 2022 года в Москве был открыт один торговый объект – «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. м<sup>2</sup>), а также были выданы разрешения на ввод в эксплуатацию ТЦ «Сказка» (GLA 18,5 тыс. м<sup>2</sup>) и ТЦ «Орион» (GLA 21,0 тыс. м<sup>2</sup>), однако открытие последнего запланировано на начало 2023 г. Всего за 9 месяцев на рынке было открыто четыре торговых объекта, половина из которых были техническими: районных и окружных форматов):

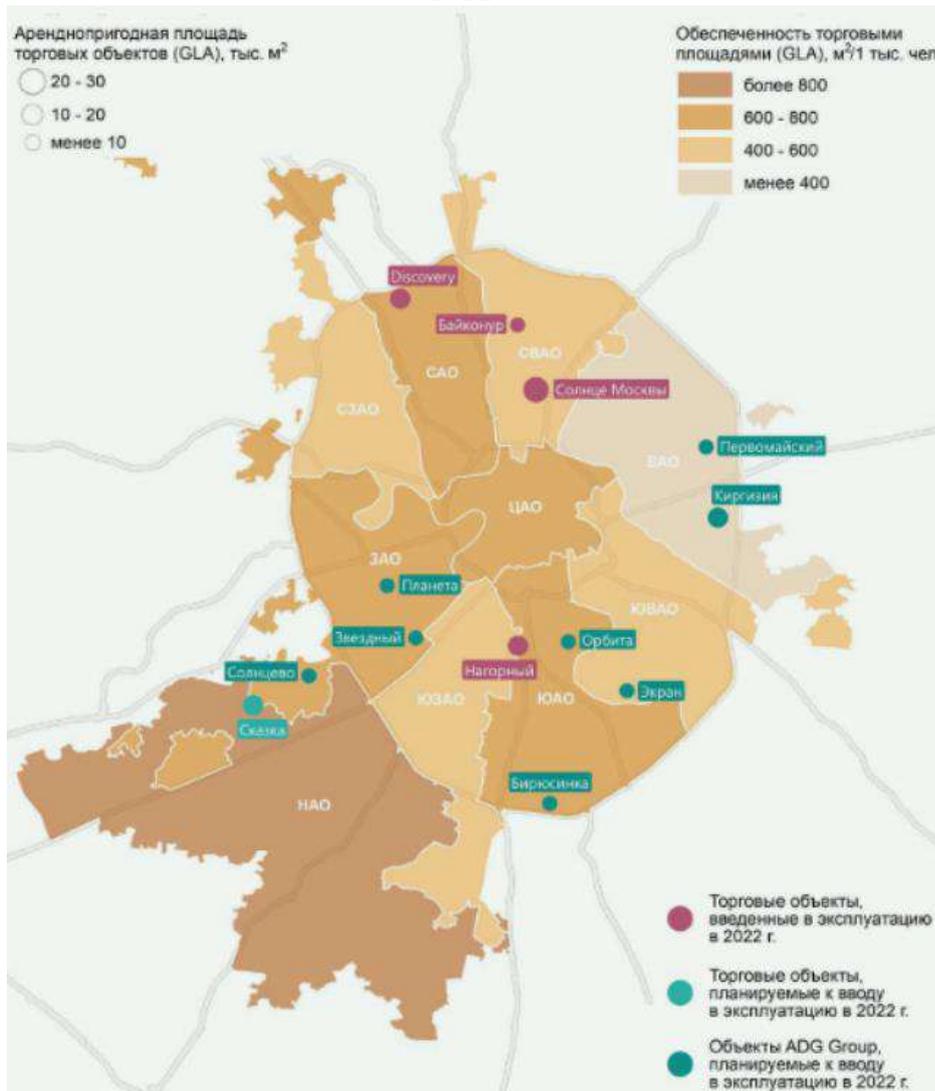
ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. м<sup>2</sup>)

ТЦ «Нагорный» (GLA 12,0 тыс. м<sup>2</sup>)

ТЦ «Байконур» (GLA 8,6 тыс. м<sup>2</sup>)

МФК «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. м<sup>2</sup>)

*Торговые центры, открывшиеся в I–III кварталах 2022 г. и планируемые к открытию до конца 2022 г.*



Суммарный ввод на конец периода составил 64,3 тыс. м<sup>2</sup>, что в итоге оказалось на 61,5% ниже показателя аналогичного периода 2021 года. С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями не претерпел

серьезных изменений за квартал и составляет 575 м<sup>2</sup> на 1 000 человек (против 573 м<sup>2</sup> на 1 000 человек во II квартале 2022 г.). В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными остаются Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (885 м<sup>2</sup>/1 000 человек), что обусловлено небольшой численностью населения (300 375 человек).

#### Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



#### Обеспеченность на 1 000 жителей, м<sup>2</sup>



С начала года наибольший прирост зафиксирован в Северо-Восточном АО (+4%) за счет открытия самого крупного объекта, запланированного на 2022 г. – МФК «Солнце Москвы», а также небольшого районного ADG Group – ТЦ «Байконур». В Северном и Южном АО показатели выросли на 2% и 1% соответственно. В перспективе ближайших трех – пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров (преимущественно районных и окружных форматов).

#### Вакансия

Средний уровень вакантности в торговых центрах Москвы увеличился на 1,5 п. п. относительно аналогичного периода 2021 года и составил 14,5%, и по сравнению с предыдущим кварталом показатель вырос на 1,1 п. п. Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ретейлеров, столкнувшихся с негативным влиянием пандемии и февральских событий и уходом международных брендов, занимавших большие площадки в крупных торговых объектах столицы. Несмотря на это, пустующие площадки постепенно начинают заполняться новыми арендаторами, что сдерживает выход большого числа пустующих площадей на рынок. Один из способов заполнения крупных блоков, которые чаще всего высвобождаются, – дробление на более оптимальные площади, что повышает привлекательность для потенциальных

арендаторов и снижает операционные и капитальные затраты.

Стоит учесть, что с начала спецоперации уровень вакантности в крупных объектах увеличился в среднем за год на 2,3 п. п. (по сравнению с I кв. 2022 г.), изменения в небольших районных и окружных ТЦ (до GLA 30 тыс. м<sup>2</sup>) зависели от формата и позиционирования объектов, однако они находились в наименьшей зоне риска, уровень пустующих площадей в таких ТЦ был снижен в среднем на 2,9 п. п. по сравнению с I кв. 2022 г.

#### Спрос

До конца года на российский рынок планируют выйти следующие турецкие сети общественного питания: по франшизе это две сети быстрого питания – Chitir Chicken и Yesen burger, со своими инвестициями – Little Kitchen и сеть кофеен Arabica. Известно, что в планах Little Kitchen открыть три ресторана в 2022 году, а Arabica – первый флагманский кафе-магазин

в Москве. В настоящее время также введутся переговоры о вхождении на рынок других профилей арендаторов, в том числе крупных турецких производителей одежды adL, Mudo, LTB, Twist и Irekyol, а также переговоры о развитии операторов из Казахстана, Белоруссии и Италии. Кроме того, в ближайшее время планируется выход армянского бренда Alex YVN, который должен занять бывшее помещение Oysho (250 м<sup>2</sup>) в ТРЦ «Афимолл». Помимо этого, наблюдается активное расширение форматов универмагов и мультибрендовых магазинов в составе торговых центров и аутлетов. Так, например, «Телеграф» имеет в Москве уже три точки, две из которых открылись в столице в III квартале 2022 г. – ТРЦ «Афимолл» и ТРЦ «Зеленопарк». Похожие форматы сейчас находятся на стадии подписания.

Для современного покупателя все большее значение имеют дополнительные возможности по проведению свободного времени, досуга и саморазвития, а также эмоциональная составляющая в процессе шопинга. Собственники ТЦ осознают возрастающую значимость размещения операторов развлечений с новыми концепциями в своих объектах из-за их способности к генерации трафика. Районные торговые центры в этой отрасли показывают себя как довольно стабильный сегмент бизнеса, т. к. такие объекты дают жителям возможность отключиться от проблем и провести совместный досуг недалеко от дома. Киноиндустрия, несмотря на существенное падение трафика и оборота (по оценке экспертов, падение сборов российских кинотеатров составила более 40% с начала спецоперации), не должна полностью пропадать или замещаться другими арендаторами, т. к. на сегодняшний день это один из основных форматов проведения досуга для всей семьи без ограничения возраста детей. Однако сектор требует значительной поддержки со стороны собственников ТЦ и государства: например, Пушкинская карта стимулирует молодежь чаще посещать кинотеатры, похожие программы сейчас обсуждаются для школьников, что позволит не только поддержать отрасль, но и работать на повышение лояльности потребителя. В тех торговых центрах, где площадь кинотеатров избыточна, можно говорить об оптимизировании формата кинотеатра и о привлечении на освободившиеся части площадей развлекательных или спортивных концепций.

До конца года продолжится тенденция передачи бизнеса иностранными компаниями, приостановившими деятельность на территории России, локальным игрокам или странам из дружеского списка. Причем все будут действовать по-разному: одни иностранные компании продолжают продавать бизнес целиком или частично, другие же – передавать долю компании в доверительное управление местному менеджменту на время. Такие маневры позволят иностранным ретейлерам вновь вернуться на российский рынок и продолжить бизнес-деятельность в привычном формате. С начала февральских событий об уходе объявили более 15 иностранных брендов, что также добавляет роста неопределенности на рынке. Кроме того, было зафиксировано несколько переоткрытий под новыми брендами ретейлеров из «недружелюбного списка» после приостановки операционной деятельности: L'Occitane («Л'Окситан»), «ОВИ» (ОБИ), McDonald's («Вкусно и точка»), бренды Reserved, House, Cropp, Mohito и Sinsay компании LPP Group (RE, CR, M, «Син», «Хс»), CCC (Obuv), Mango и др.

Несмотря на текущую ситуацию, некоторые российские и международные ретейлеры продолжают расширять и диверсифицировать свой бизнес на территории России. Лидерами по открытиям и введению новых форматов в 2022 году можно назвать два столичных ТЦ – ТРЦ

«Афимолл» и ТРЦ «Авиапарк». Летом состоялось торжественное открытие универмага «Телеграф» площадью 904 м<sup>2</sup> преимущественно с московскими дизайнерами, созданного в содружестве в Правительством Москвы. На площадке бывших магазинов Inditex теперь располагаются новые арендаторы: мультибрендовый бутик «Слепая курица shoes» (Zara Home), магазин нижнего белья Tezenis и магазин товаров для дома BY (Zara Men), магазины женской одежды российских брендов — Emka, 2MOOD, Mavelty и Charuel (Zara и Zara Kids), сетевой магазин товаров для дома Williams Et Oliver (Stradivarius). Также в составе новых арендаторов ТЦ планируется открытие бренда женской одежды YOU 3 ноября.

ТРЦ «Авиапарк» отличился открытием самого крупного магазина LIMÉ площадью 1 000 м<sup>2</sup>. Стоит отметить, что российский бренд продолжит расширяться на рынке и начнет осваивать новые направления – мужские и детские линии коллекций. По предварительным данным, новые направления должны появиться в I кв. 2023 г. В ТЦ также был обновлен магазин Street Beat. Теперь общая площадь его составила 650 м<sup>2</sup> и он стал самым большим магазином сети. В пространстве Trend Island открылось первое pop-пространство «The Blue Store», а в

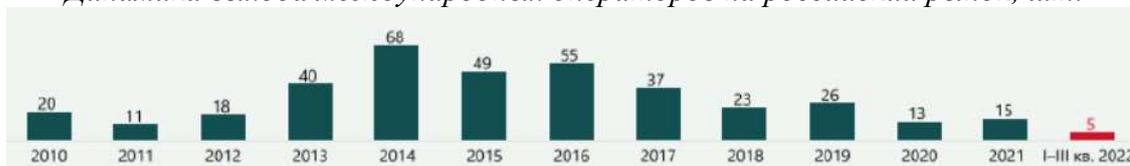
галереях торгового центра – MIE, JNS, N.O.M.i, ЧемоданPRO (бывш. Samsonite), и LOLOCLO открыл свой корнер. В ТРК «Атриум» открылся магазин молодежного бренда Feelz, который позиционирует себя как альтернативу ушедшим из России западным брендам Monki (группа H&M) или Bershka (группа Inditex). Бренд представлен уже в 4 торговых центрах Москвы и одном в Уфе. В августе также состоялось открытие флагманского магазина CHARUEL на 2-м этаже. В ТРЦ «Ривьера» был открыт мультибрендовый магазин LCOTT; помимо этого, на 2-м этаже ТЦ распахнул свои двери Центр Детского Плавания «Мама, я плаваю». В ТРЦ «Саларис» открылся отдельный магазин Abricot, созданный международной командой из России, Франции и Италии в 2018 г. во Франции. В июле в ТРЦ «Щелковский» пришел магазин парфюмерии и косметики «Л'Этуаль», который расположился на 1-м этаже. Позднее к новым арендатором добавились ресторан Osteria Mario и магазин LOLOCLO. В ТРЦ «Европейский» также был открыт новый флагманский магазин LOLOCLO. В ТРЦ «Метрополис» были открыты магазины мужской одежды Boggi Milano и магазин одежды plus-size DIVNO. Помимо этого, ТРЦ «Океания» организовала ярмарку дизайнерских брендов The Cube в формате «островка» на 1-м этаже ТЦ. В одном месте представлены новинки одежды и аксессуаров из коллекций модных российских дизайнеров.

Дальнейшие планы развития озвучивали многие бренды, например китайский бренд одежды Li-Ning, который уже открыл свою первую точку в России в ТРЦ «Галерея Краснодар» в I пол. 2022 г. Компания «Крокид», управляющая магазинами детской и женской одежды Crockid, Cubby и Very Neat, планирует занять магазины британской сети Mothercare после их закрытия. ЕМКА работает над расширением сети магазинов. До конца 2022 года в планах открыть пять новых магазинов, к 2024 году планируют утроить кол-во магазинов. Melon Fashion Group работает над расширением ассортимента и новыми линиями одежды и аксессуаров для увеличения площадей магазинов: ZARINA – 600–800 м<sup>2</sup>, Befree – до 2 500 м<sup>2</sup>, LOVE REPUBLIC – 500–700 м<sup>2</sup>, Sela – 700–900 м<sup>2</sup>.

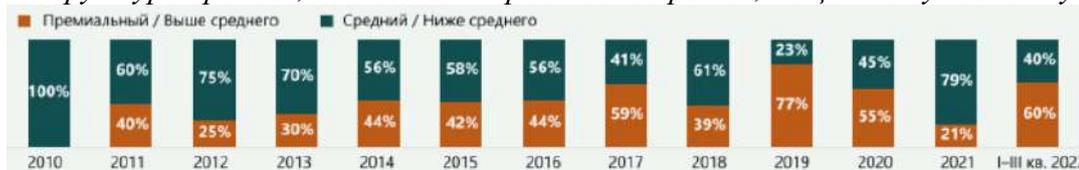
### Бренды

За 9 месяцев 2022 г. на рынок вышли только пять международных брендов, что на 55% ниже аналогичного периода 2021 года, когда на российский рынок вышло 11 новых ретейлеров. Это моно-бутик Vilhelm perfumery в формате street retail (Москва), первый магазин китайской спортивной одежды и обуви бренда Li-Ning в ТРЦ «Галерея Краснодар» (Краснодар), а также еще один китайский бренд спортивной одежды ANTA Sports ТЦ в «Центральный» (Чита). Турецкая марка одежды Perspective, которая на сегодняшний день имеет уже 5 магазинов в ТРЦ России, вышла на российский рынок весной 2022 г. Лидирующая сеть кофеен Казахстана и Узбекистана Coffee Boom открыла свою первую кофейню в ТРЦ «Океания». Помимо этого, в формате небольшого корнера открылся первый японский бренд инновационных девайсов для кожи L&L SKIN в торговых объектах «Атриум» и «Авиапарк».

*Динамика выхода международных операторов на российский рынок, шт.*



*Структура брендов, вышедших на российский рынок, по ценовому сегменту*



### Коммерческие условия

Ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Однако тренда на рост арендных ставок не наблюдается. На рынке заключаются единичные сделки по более высоким ставкам на площадки, которые ранее занимали международные бренды. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное изменение, также приходится на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и могут достигать 180 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год, в районных – до 100 тыс.

руб./м<sup>2</sup>/год., минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 м<sup>2</sup> для якорных арендаторов.

*Условия аренды в торговых центрах Москвы*

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м <sup>2</sup> /год*		% от товарооборота
	Региональные торговые центры	Районные торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000–2 000 м <sup>2</sup> )	8 000–18 000	15 000–22 000	4–6
Супермаркет (450–900 м <sup>2</sup> )	18 000–35 000	18 000–35 000	4–7
Товары для дома (<1 500 м <sup>2</sup> )	0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м <sup>2</sup> )	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м <sup>2</sup> )	6 000–12 000	6 000–12 000	5–8
Детские товары (1 200–2 000 м <sup>2</sup> )	6 000–12 000	6 000–12 000	4–8
Операторы торговой галереи**:			
Якоря > 1 000 м <sup>2</sup>	10 000–20 000	0–12 000	4–10
Мини-якоря 700–1 000 м <sup>2</sup>	15 000–30 000	0–14 000	6–10
Мини-якоря 500–700 м <sup>2</sup>	20 000–50 000	0–15 000	6–10
300–500 м <sup>2</sup>	20 000–60 000	0–25 000	5–12
150–300 м <sup>2</sup>	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
100–150 м <sup>2</sup>	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
50–100 м <sup>2</sup>	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
0–50 м <sup>2</sup>	50 000–180 000	20 000–100 000	10–14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000–4 000 м <sup>2</sup> )	4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 м <sup>2</sup> )	0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:			
Food-court	120 000–150 000	50 000–100 000	10–15
Кафе	50 000–90 000	20 000–80 000	12–14
Рестораны	20 000–50 000	0–25 000	10–12

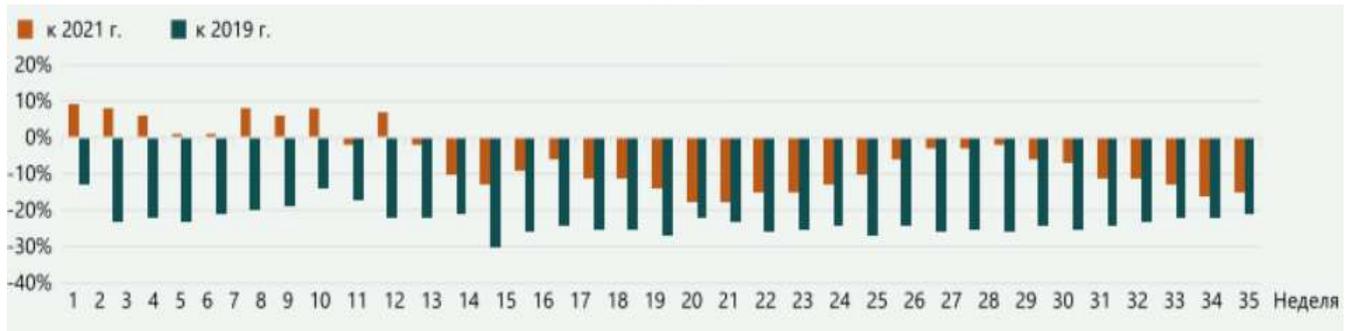
\* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров  
 \*\* Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы  
 Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

Так, в крупных концептуальных ТЦ ставки выросли из-за качества сделок по причине сокращения стока предложения по строящимся проектам. Тренд на рост арендных ставок на рынке сейчас отсутствует из-за качества сделок, т. к. основной объем сделок – это ротация и площадки с отделкой, ранее занимаемые международными брендами, поэтому ставка аренды на такие помещения значительно выше, чем в shell&core, по которым ранее заключались основные сделки. В районных ТЦ (до 10 лет) наблюдается обратная тенденция: основное предложение состоит из shell&core помещений, по которым сейчас предоставляют скидки на ремонт, поэтому в таких объектах коммерческое предложение ниже.

### Тенденции

*Mall Index август 2022 г. к августу 2021 и 2019 гг. по форматам ТЦ, Москва*





Торговые центры районных и окружных форматов демонстрируют большую устойчивость к кризисным факторам в отличие от суперрегиональных и региональных объектов, т. к. ориентированы в большей степени на FMCG и меньше зависят от арендаторов из «проблемного списка».

По данным Focus, до 10-й недели 2022 г. количество посетителей торговых центрах Москвы было в среднем на 5% выше, чем в 2021 г., с 11-й недели (с начала марта) было отмечено снижение трафика. Mall Index за март – апрель оказался на 10% ниже, чем за аналогичный период 2021 г. По итогам 35 недель 2022 г. отставание составила 6% от уровня 2021 г. и 23% от уровня 2019 г.

#### Тренды:

Увеличение числа торговых центров районного и окружного форматов. Рост предложения районных торговых центров является откликом на происходящее – на изменение модели потребления и покупательского поведения, мобильности жителей мегаполисов. Это уже не просто торговые ряды – это инфраструктурные объекты, которые отлично подходят для проведения концептуальных экспериментов.

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

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

Передача бизнеса. Иностранские компании из недружеских стран всячески стараются сохранить бизнес, отдавая его в управление локальным игрокам или компаниям из дружеского списка.

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

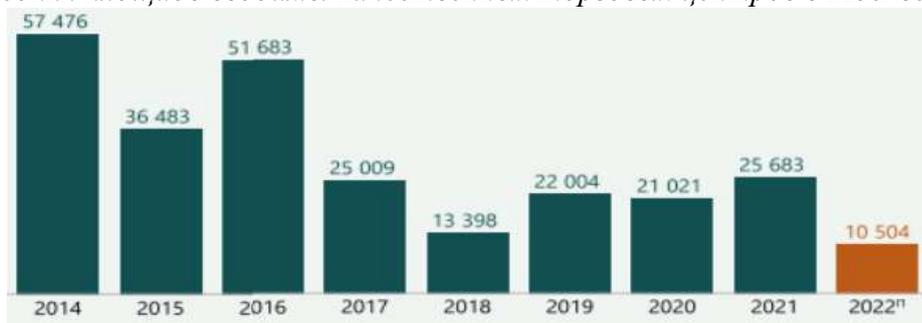
Легализация параллельного импорта. Новый закон будет иметь целый ряд нюансов: это в т. ч. появление у текущих партнеров новых компаний-поставщиков, от которых будет зависеть наполнение и ассортимент магазинов, а также поставки товаров.

#### Прогноз

Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2022 года составит 136,6 тыс. м<sup>2</sup> торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров сократился на 57,1%, а суммарный объем ввода будет ниже прошлогоднего показателя на 62,0%. Также существует вероятность корректировки даты ввода большинства новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2022 г.

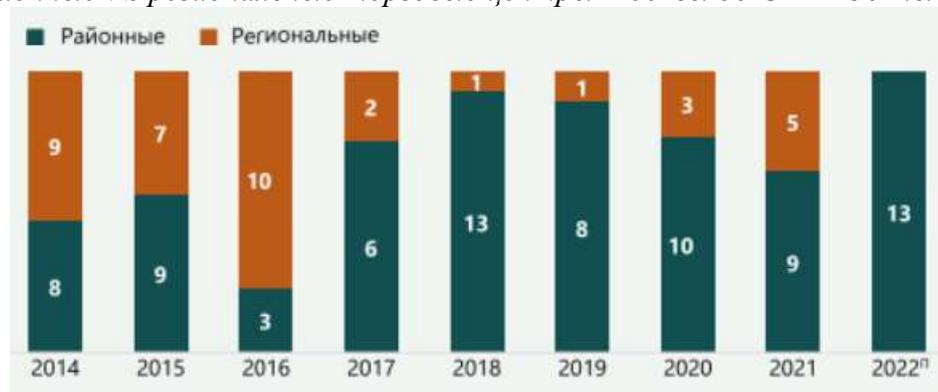
Если все заявленные к вводу торговые объекты будут открыты в 2022 году, то самыми крупными среди них будут являться МФЦ «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. м<sup>2</sup>), ТЦ «Сказка» (GLA 18,5 тыс. м<sup>2</sup>), ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. м<sup>2</sup>).

Средняя площадь вводимых качественных торговых центров в Москве, м<sup>2</sup>



Новое предложение столицы будет сформировано за счет торговых площадей районного формата. Малоформатные ТЦ с современными общественными пространствами для повседневного досуга и схемами работы отлично вписываются в новую реальность. Такие торговые центры не отнимают у посетителей лишнего времени, перетягивают на себя внимание потребителей компактностью, а пул арендаторов все больше нацелен на функционал и ценовую сегментацию целевой группы, а не на бренд. Community-центры являются востребованными и необходимыми на каждый день проектами с понятной целевой группой населения, но при этом отлично подходят и для проведения концептуальных экспериментов.

Районные VS региональные торговые центры Москвы до GLA <30 тыс. м<sup>2</sup>



Количество качественных малоформатных центров (GLA <30 тыс. м<sup>2</sup>), планируемых к вводу в течение года в Москве, увеличилось за год с 9 до 13, в то время как средняя площадь всех заявленных ТЦ в 2022 г. сократилась до 10,5 тыс. м<sup>2</sup>, что остается в диапазоне площадей, характерном для торгового центра районного масштаба. Для сравнения: в рекордные по объему ввода годы (2014–2016) средняя площадь торгового центра составляла от 36,5 тыс. м<sup>2</sup> до 57,5 тыс. м<sup>2</sup>, что на 71,2% и 81,7% выше нынешних показателей.

При ухудшении геополитической ситуации возможен рост уровня вакантности в столичных торговых центрах до 17% к концу года при условии, что не будут проработаны варианты замены приостановивших деятельность операторов.

Дальнейшее развитие рынка торговой недвижимости будет формироваться с учетом следующих факторов:

- Замедление темпов нового строительства.
- Дальнейшее изменение площадей и форматов торговых объектов.
- Рост доли досуговых и спортивных функций (особенно работающие по модели Luxury Low Cost) в составе ТЦ.
- Программы поддержки российского бизнеса, в т. ч. арендные соглашения с участием государства и социальные программы.
- Изменение уровня вакантности и коммерческих условия в связи с уходом международных брендов.
- Сокращение размера торговых пространств, в т. ч. якорных арендаторов.
- Появление на рынке новых брендов в перспективе: локальные марки и иностранные бренды, включая перепродажу бизнеса игроков из недружелюбных стран.
- Расширение предложения по услугам и новым сервисам для клиентов.
- Изменение поведения потребителей.

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q3-2022>

## 6.5. Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость торговых зданий и помещений, относятся:

1. Месторасположение (расположение ближе к центру города) увеличивает стоимость объектов по сравнению с объектами, расположенными на окраинах города;
2. Особенности расположения (этаж расположения помещений). Помещения, расположенные в цоколях и подвалах, дешевле, чем помещения, расположенные на надземных этажах, в среднем, на 15-25%;
3. Тип, год постройки и техническое состояние здания (помещения, расположенные в новых зданиях, дороже помещений, расположенных в зданиях старой постройки);
4. Площадь помещений. Наибольшим спросом пользуются помещения с меньшей площадью, такие помещения, как правило, более ликвидные и продаются по ценам выше, чем помещения большей площади.
5. Качество отделки. Помещения с качественной отделкой продаются и сдаются в аренду дороже, чем помещения с простой отделкой;
6. Парковка. Наличие таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания, которые имеют организованные, охраняемые парковки, котируются выше, чем здания и помещения, имеющие лишь стихийные парковки. Увеличение стоимости объекта за счет улучшений в виде наличия организованной парковки составляет в среднем 10%;
7. Выход на красную линию (1-ая линия домов). Торговые помещения, имеющие выход на 1-ую линию домов, оцениваются выше, чем помещения, расположенные на 2-ой линии домов и внутри кварталов. Увеличение стоимости объекта, за счет имеющегося выхода на красную линию составляет в среднем 20%;
8. Также в качестве ценообразующих факторов для помещений торгового назначения нужно выделить *особые условия*, которые встречаются не у всех объектов недвижимости и их невозможно выделить в какую-то особую группу, но они имеют место на рынке недвижимости и влияют на стоимость и величину арендной ставки.

## 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:

- ✓ торговое;
- ✓ офисное.

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

Таблица 7-1

Критерии	Торговое	Офисное
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.

Офисное назначение не соответствует критерию физической осуществимости, поскольку конструктивные особенности здания не соответствуют современным требованиям, предъявляемым к офисным зданиям.

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

**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:** в результате проверки варианта использования земельного участка на соответствие законодательству, выявлено, что вариант использования Объекта оценки в качестве объекта торгового назначения соответствует 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 юридически допустимый вариант использования совпадает с существующим вариантом использования и на дату оценки земельный участок эксплуатируется по назначению, 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 торговой недвижимости 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 торговой недвижимости.

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 торговой недвижимости.

**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 *торговой недвижимости, 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 нежилые здания, 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 методика<sup>1</sup>, описанная в данном Распоряжении, применялась Оценщиком после согласования результатов оценки для единого объекта недвижимости.

В настоящем отчете расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости – нежилого здания общей площадью 3 833,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) - проводился доходным и сравнительным подходами. Затратный подход для определения справедливой стоимости данного здания не применялся.

В настоящем отчете расчет справедливой стоимости 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) производился с использованием затратного подхода, поскольку рассчитать рыночную стоимость здания бытового обслуживания возможно лишь этим подходом (на дату оценки на открытом рынке отсутствуют предложения по продаже и аренде аналогичных объектов).

---

<sup>1</sup> Более подробное описание указанной методики будет приведено дальше по тексту Отчета об оценке.

Нежилое здание общей площадью 3 833,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050):

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

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 на дату оценки Объект недвижимости сдается в аренду, генерирует стабильный доход. Срок действия договора аренды установлен до 01.03.2032г. Принимая во внимание данное обстоятельство, для расчета справедливой стоимости Объекта недвижимости в рамках доходного подхода использован *метод капитализации дохода*.

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 капитализации дохода*.

Метод капитализации – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года (чистый операционный доход) в стоимость путем деления его на ставку капитализации, полученной на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

В общем случае оценка доходным подходом включает в себя следующие этапы:

1. Определение потенциального валового дохода (ПВД); определение действительного валового дохода (ДВД); определение операционных расходов; определение чистого операционного дохода (ЧОД);
2. Определение ставки капитализации;
3. Определение рыночной стоимости.

*Доход* - вознаграждение за инвестирование. Это есть выраженная в деньгах отдача имущества. Не каждый объект инвестирования гарантирует доход, но уровень ожидаемого дохода от вложений является важным фактором при выборе инвестиционных инструментов. При этом следует учитывать, что:

- ✓ чем выше размер дохода, тем лучше;
- ✓ чем выше надежность получения дохода, тем лучше;
- ✓ чем дольше период получения дохода, тем лучше.

Совокупный доход складывается из текущих поступлений и прироста капитала.

Потенциальный валовой доход (ПВД) равен сумме поступлений из всех возможных источников за определенный отрезок времени без учета потерь и расходов.

Расчет доходности объекта основан на предположении сдачи объекта в аренду по текущим ставкам, соответствующим функциональному назначению объектов. Исходя из текущей рыночной конъюнктуры, ПВД по объекту в целом определяем по следующей формуле:

$$ПВД = A \times S$$

где  $A$  – годовая арендная ставка, руб./кв.м./год;

$S$  – площадь объекта, кв.м.

Действительный валовой доход (ДВД) - это доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы. ДВД равен валовому доходу, плюс услуги, минус допуски на загруженность (вакансии) и возможности неплатежа (потери от сборов). Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Чистый операционный доход (ЧОД) - это действительный или ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов.

Операционные расходы - периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Самый простой, самый быстрый и самый точный способ определения ставки капитализации ( $R$ ) – с помощью рыночных данных, т.е. непосредственно по продажам сопоставимых объектов как отношение годового дохода к цене продажи (прямая капитализация). Т.е. предполагается, что все участники рынка являются рациональными субъектами, а рыночные цены купли-продажи/аренды недвижимости отражают всю известную значимую информацию. При недостаточности или отсутствии рыночных данных ставка капитализации применительно к недвижимости рассчитывается путем суммирования (кумулятивного построения), согласно которому, ставка капитализации является суммой *ставки дохода на инвестиции* (безрисковой ставки, поправок на риск, низкую ликвидность, компенсации за управление инвестициями) и *нормы возврата инвестиций*.

### 7.5.2. Определение рыночной арендной ставки

Как отмечалось выше, на дату проведения оценки, здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, 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 торговых объектах учитывает наиболее оптимальный с точки зрения концепции объектов торгового назначения набор арендаторов. Принимая во внимание вышеизложенное, для расчета справедливой стоимости здания использована фактическая арендная ставка по заключенному договору аренды.

Согласно условиям Доп. Соглашения №8 от 24.02.2022г. к договору аренды нежилого помещения №ОС2.04-0307/Д от 01 марта 2007 г. арендная ставка за пользование зданием установлена в размере 10 500 000 руб. в месяц без учета НДС.

В ставку Арендной платы не включаются:

- ✓ НДС и налоги с продаж
  - ✓ - коммунальные услуги:
    - отопление;
    - водоснабжение (горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);
    - электроэнергия;
  - ✓ плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящиеся на нем помещения;
  - ✓ плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, 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 обслуживание прилегающей территории и расположенной на ней имущества;
- Расчет арендной ставки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-2

Арендная ставка согласно договору аренды без учета НДС и операционных расходов без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц	10 500 000р.
Общая площадь, кв.м*	3 919,90
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	32 222р.

\*В данную площадь входят 2 здания, указанных в договоре аренды и сдаваемых в аренду по данной ставке

Источник: расчеты оценщика

### 7.5.3. Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом

#### Пояснения к расчетам

Величина арендной ставки за рассматриваемые помещения получена в результате проведенных расчетов, приведенных выше.

Потенциальный валовой доход за объект исследования определен как произведение величины арендной ставки на площадь помещений.

Потери от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы в данном случае отсутствуют, поскольку рассматриваемый объект сдан в аренду полностью и на длительный срок (до 01.03.2032г.).

Действительный валовой доход есть потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей.

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

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», издаваемого АБН-Групп по состоянию на 01.01.2022г. Согласно данному справочнику, величина ставки капитализации для помещений торгового назначения составила 10,95%.

Расчет рыночной стоимости объекта исследования доходным подходом с использованием метода капитализации доходов представлен ниже в таблице.

Таблица 7-3

Наименование показателя	Показатель
Общая площадь объекта недвижимости, кв.м	3 833,20
<i>Определение потенциального валового дохода</i>	
Рыночная ставка арендной платы для объекта недвижимости без учета операционных расходов, руб./год за кв.м	32 222р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	123 513 370р.
<i>Определение затрат</i>	

Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, %	0,0%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб./год	0р.
<i>Определение действительного валового дохода</i>	
Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год	123 513 370р.
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Операционные расходы, руб./год	0р.
Чистый операционный доход, руб.	123 513 370р.
<i>Определение рыночной стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	10,95%
Текущая стоимость потока наличности, руб./год	<b>1 127 975 985р.</b>
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная доходным подходом, без учета НДС, руб.	<b>1 127 976 000р.</b>
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная доходным подходом, с учетом НДС, руб.	<b>1 353 571 200р.</b>

*Источник: 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 проанализирует 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;
- ✓ местоположение;
- ✓ выход на красную линию;
- ✓ функциональное назначение;
- ✓ особенности расположения;
- ✓ общая площадь;
- ✓ фактическое состояние здания;
- ✓ фактическое состояние помещений;
- ✓ коммуникации;
- ✓ парковка.

Рынок торговой 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 Научно-практическим центром профессиональной оценки (НЦПО) под канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, на уровне скидки на торг при продаже торговых помещений в размере **-9%**.

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

#### Корректировка на местоположение.

По своему местоположению выбранные объекты-аналоги отличаются от местоположения оцениваемого объекта недвижимости. Для учета данного обстоятельства в арендную ставку объектов-аналогов были введены соответствующие корректировки.

Величина корректировки на местоположение была определена исходя из средней рыночной стоимости аренды 1 кв.м занимаемых супермаркетами торговых помещений (15 000р. - 22 000р.) в г. Москве, полученной из анализа рынка недвижимости Knight Frank<sup>2</sup>, которая была нормирована по станциям метро, исходя из средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метро. Данный расчет проводился исходя из допущения, что стоимость 1 кв.м жилых помещений в относительном выражении имеет сопоставимый разброс по районам города, как и рыночная стоимость для торговых помещений.

<sup>2</sup> <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-q3-2022>

Порядок расчета величины корректировки на местоположение представлен ниже.

- ✓ В соответствии с информацией, представленной на сайте <http://www.irm.ru/>, были приняты данные о средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метро г.Москвы, расположенных в пределах МКАД. В соответствии с этими данными были определены максимальное и минимальное значение.
- ✓ Исходя из предположения, что стоимость кв.м жилых помещений имеет аналогичный ценовой разброс по районам города, как и рыночная стоимость для торговых помещений, максимальному значению средней стоимости кв.м жилых помещений было присвоено максимальное значение рыночной стоимости за торговые помещения, минимальному значению – минимальное значение рыночной стоимости торговых помещений.
- ✓ По этим данным была построена линейная зависимость, в соответствии с которой стоимость кв.м была нормирована по станциям метро.

В результате проведенных расчетов, величины корректировки в зависимости от станции метро были получены в следующем размере.

Таблица 7-4

Станция	Корректировка
Тропарево	0%
Юго-Западная	0%
Калужская	5%
Беляево	5%
Беляево	5%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на выход на красную линию. По данному показателю все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с Объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

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

Корректировка на особенности расположения. Корректировка на расположение помещений была определена исходя из сравнения величины доходов рассматриваемых помещений и объектов-аналогов, доход которых определен с учетом различий в величине дохода, приходящегося на площади наземных этажей (1 этажа и 2 этажа и выше) и подвальных этажей зданий.

Отношение стоимости площадей, расположенных на разных этажах зданий, было определено 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

#### 7. Этаж расположения

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

В общем случае величина дохода, приходящегося на единицу общей площади, определяется по следующей формуле:

$$D_{\text{общ}} = D_{n1} \times D_{ac1} + D_{n2} \times D_{ac2} + \dots + D_{nn} \times D_{acn}$$

где,

$D_{\text{общ}}$  – общий доход объекта недвижимости;

$D_{ac1}, D_{ac2}, \dots, D_{acn}$  – доля дохода, приходящаяся на долю площади различную по своему функциональному назначению;

$D_{п1}, D_{п2}, \dots, D_{пn}$  – доля площадей различных по своему функциональному назначению в общей площади объекта недвижимости.

Величина корректировки, вводимой в стоимость объектов-аналогов, определяется по следующей формуле:

$$BK = \left( \frac{(D_{нЭО} \times D_{нСНЭ} + D_{ТЭО} \times D_{АСТЭ})}{D_{нЭА} \times D_{нСНЭ} + D_{ТЭА} \times D_{АСТЭ}} \right)^{-1}$$

где:

- BK - величина вводимой корректировки на особенности расположения помещений;
- $D_{нЭО}$  - доля площадей надземных этажей Объекта оценки;
- $D_{ТЭО}$  - доля площадей подвала Объекта оценки;
- $D_{нЭА}$  - доля площадей надземных этажей объекта-аналога;
- $D_{ТЭА}$  - доля площадей подвала объекта-аналога;
- $D_{нСНЭ}$  - доля дохода, приходящаяся на долю надземных этажей (равна 1);
- $D_{АСТЭ}$  - доля дохода, приходящаяся на долю подвала - 0,79 (=1/1,126 – 1).

Полученные значения корректировок были внесены в стоимость объекта-аналога.

Корректировка на общую площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади 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 7-6

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 И БОЛЕЕ
<100		1,00	1,12	1,25	1,39	1,53	1,68
100-300		0,89	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50
300-1000		0,80	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34
1000-3000		0,72	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21
3000-10000		0,65	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10
10000 И БОЛЕЕ		0,59	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00

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

Корректировка на фактическое состояние здания.

По фактическому состоянию все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

*Примечание: фактическое состояние зданий выбранных объектов-аналогов было уточнено в процессе телефонных переговоров с представителем собственника.*

Корректировка на фактическое состояние помещений.

По фактическому состоянию помещений выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

*Примечание: фактическое состояние помещений выбранных объектов-аналогов было уточнено в процессе телефонных переговоров с представителем собственника.*

Корректировка на коммуникации. По наличию инженерных коммуникаций все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с Объектом недвижимости. Введение корректировок в стоимость объектов-аналогов не требуется.

Корректировка на наличие (отсутствие) парковки. Наличие улучшений в виде парковки увеличивает величину стоимости объекта недвижимости. Однако здесь следует отметить, что пользование парковкой осуществляется за отдельную плату, и в данном случае учитывается

возможность воспользоваться правом пользования парковкой, что и находит свое отражение в величине рыночной стоимости.

Объект недвижимости имеет организованную парковку. Все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с Объектом недвижимости. Введение корректировок в стоимость объектов-аналогов не требуется.

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.

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 ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
ИСТОЧНИК	x	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279888603/">https://www.cian.ru/sale/commercial/279888603/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/272521246/">https://www.cian.ru/sale/commercial/272521246/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276317035/">https://www.cian.ru/sale/commercial/276317035/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278988770/">https://www.cian.ru/sale/commercial/278988770/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/269933167/">https://www.cian.ru/sale/commercial/269933167/</a>
АДРЕС	г. Москва, ул. Островитянова, д. 2	г. Москва, Профсоюзная ул., 76	г. Москва, ул. Мичуринский проспект Олимпийская деревня, 4К3	г. Москва, Фруктовая ул., 8К3	г. Москва, Ленинский просп., 133	г. Москва, Болотниковская ул., 23
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ВЕСЬ ОБЪЕКТ		250 000 000р.	288 984 634р.	140 000 000р.	250 000 000р.	120 000 000р.
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	x	217 014р.	233 504р.	280 000р.	250 752р.	236 686р.
НДС		включен	включен	включен	включен	включен
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		217 014р.	233 504р.	280 000р.	250 752р.	236 686р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения				
ПОПРАВКА	x	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
ПОПРАВКА	x	-19 531р.	-21 015р.	-25 200р.	-22 568р.	-21 302р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		197 483р.	212 489р.	254 800р.	228 184р.	215 384р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	Декабрь 2022				
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		197 483р.	212 489р.	254 800р.	228 184р.	215 384р.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Тропарево	Калужская	Юго-Западная	Нахимовский проспект	Тропарево	Каховская
ПОПРАВКА	x	5%	0%	7%	0%	7%
ПОПРАВКА	x	9 874р.	0р.	17 836р.	0р.	15 077р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		207 357р.	212 489р.	272 636р.	228 184р.	230 461р.
ВЫХОД НА	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
КРАСНУЮ ЛИНИЮ						
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>207 357р.</i>	<i>212 489р.</i>	<i>272 636р.</i>	<i>228 184р.</i>	<i>230 461р.</i>
ФУНКЦИОНАЛЬН ОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>207 357р.</i>	<i>212 489р.</i>	<i>272 636р.</i>	<i>228 184р.</i>	<i>230 461р.</i>
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи+подвал</i>	<i>Наземные этажи</i>
Площадь подвала, кв.м					<i>173,3</i>	
Площадь наземных этажей, кв.м	<i>3 833,2</i>	<i>1 152,0</i>	<i>1 237,6</i>	<i>500,0</i>	<i>823,7</i>	<i>507,0</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>4%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>912700%</i>	<i>0%</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>207 356,9</i>	<i>212 489,1</i>	<i>272 636,0</i>	<i>237 311,3</i>	<i>230 461,4</i>
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	<i>3 833,2</i>	<i>1 152,0</i>	<i>1 237,6</i>	<i>500,0</i>	<i>997,0</i>	<i>507,0</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>-9%</i>	<i>-9%</i>	<i>-18%</i>	<i>-18%</i>	<i>-18%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>-18 662р.</i>	<i>-19 124р.</i>	<i>-49 074р.</i>	<i>-42 716р.</i>	<i>-41 483р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>188 695р.</i>	<i>193 365р.</i>	<i>223 562р.</i>	<i>194 595р.</i>	<i>188 978р.</i>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>188 695р.</i>	<i>193 365р.</i>	<i>223 562р.</i>	<i>194 595р.</i>	<i>188 978р.</i>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>188 695р.</i>	<i>193 365р.</i>	<i>223 562р.</i>	<i>194 595р.</i>	<i>188 978р.</i>
КОММУНИКАЦИИ	<i>все центральные коммуникации</i>					
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>188 695р.</i>	<i>193 365р.</i>	<i>223 562р.</i>	<i>194 595р.</i>	<i>188 978р.</i>
ПАРКОВКА	<i>парковка</i>	<i>парковка</i>	<i>парковка</i>	<i>парковка</i>	<i>парковка</i>	<i>парковка</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>188 695р.</i>	<i>193 365р.</i>	<i>223 562р.</i>	<i>194 595р.</i>	<i>188 978р.</i>
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВOK, РУБ.	<i>X</i>	<i>188 695р.</i>	<i>193 365р.</i>	<i>223 562р.</i>	<i>194 595р.</i>	<i>188 978р.</i>
<i>Относительная поправка</i>	<i>x</i>	<i>0,2215</i>	<i>0,1719</i>	<i>0,3290</i>	<i>0,2968</i>	<i>0,3290</i>
<i>Весовой коэффициент</i>	<i>x</i>	<i>0,228</i>	<i>0,294</i>	<i>0,154</i>	<i>0,170</i>	<i>0,154</i>
<i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м</i>		<b>196 476р.</b>				
<i>Справедливая стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.</i>		<b>753 131 803р.</b>				

*Источник: расчеты оценщика*

## **7.7. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости - здания затратным подходом**

### **7.7.1. Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, расположенных на земельном участке**

#### ***Общие положения***

Расчет стоимости воспроизводства/замещения улучшений, расположенных на земельном участке, проводится с использованием элементов затратного подхода.

При проведении расчета с использованием затратного подхода производится расчет затрат на строительство объекта недвижимости в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта недвижимости.

В процессе оценки затратным подходом определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки. Затем рассчитывается накопленный износ, на величину которого уменьшается полная стоимость здания для получения стоимости с учетом всех видов износа и устареваний. Сумма полученного значения стоимости и стоимости земельного участка представляет стоимость оцениваемой недвижимости.

Затраты на строительство зданий и сооружений определяется затратами на создание новых зданий и сооружений, в современных условиях, с сохранением всех эксплуатационных параметров. Ее определяют исходя из реально сложившихся к моменту оценки условий строительства объектов недвижимости: договорных цен, сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, затрат на топливо, энергию, эксплуатацию машин, оборудования, инвентаря, транспортных тарифов и т.д.

В зависимости от способа воспроизведения зданий и сооружений различают их затраты на воспроизводство и затраты на замещение. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В данном случае расчет затрат на строительство проводился с позиций затрат на замещение.

#### ***Определение затрат на замещение объекта недвижимости***

В данном случае, расчет затрат на замещение рассматриваемого объекта недвижимости проводился с применением Справочника оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», КО-ИНВЕСТ 2020г., и коэффициентов пересчета стоимости строительства, определенных на основе Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», издаваемого «КО-ИНВЕСТ», выпуск №120.

*Общая информация по справочникам оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» КО-ИНВЕСТ<sup>3</sup>*

Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости замещения зданий основываются на проектно-сметной документации, собранной специалистами компании КО-ИНВЕСТ на протяжении пятнадцатилетнего опыта работы в области оценки недвижимости во всех регионах Российской Федерации и за рубежом, а также документации, предоставленной коллегами из других оценочных компаний, в т.ч. данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройству внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

Сферой применения справочника является в первую очередь оценочная деятельность, когда требуется определить стоимость воспроизводства или замещения объекта оценки, определить стоимость страхования, произвести расчет размера нанесенного ущерба, девелоперская деятельность - для составления бюджета предстоящего строительства, расчета

<sup>3</sup> Описание приведено в соответствии с информационной основой и принципами построения изданий КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»

эффективности инвестиционных программ. Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту. Объектами оценки могут выступать как эксплуатируемые объекты, так и объекты, незавершенные строительством.

Справочник применим на территории преобладающей части регионов Российской Федерации. При сопоставимости технических решений общественных зданий, справочник может использоваться и при проведении оценок их стоимости в других странах с применением адекватной методики и пересчета показателей в соответствующие национальные валюты.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2020г. Пересчет в цены на 01.12.2022г. производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- ✓ прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- ✓ накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- ✓ прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- ✓ средняя величина затрат, отражаемых в главах 1,3-7 для условий точечной застройки объектов;
- ✓ усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко-приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

- ✓ стоимость материалов в конкретных регионах Российской Федерации определена на основании обобщенных данных о стоимости материалов-представителей, представленных в государственной статистической отчетности по форме 9-КС;
- ✓ оплата труда в строительстве в различных регионах Российской Федерации учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой.

Так, в фонде оплаты труда рабочих учтены:

- ✓ надбавки к тарифным ставкам и окладам; вознаграждения (процентные надбавки) за выслугу лет;
- ✓ выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда;
- ✓ надбавки за подвижной и разъездной характер работ вахтовым методом;
- ✓ суммы, выплачиваемые в размере тарифной ставки, оклада за дни в пути от места нахождения предприятия (пункта сбора) к месту работы и обратно, предусмотренные графиком работы на вахте;
- ✓ полевое довольствие;
- ✓ оплата дополнительных отпусков;
- ✓ оплата стоимости проезда к месту отдыха и обратно работникам предприятий, расположенных в районах Крайнего Севера, в приравненных к ним местностях и в отдельных районах Дальнего Востока;

- ✓ другие виды оплат, входящие в фонд оплаты труда в соответствии с установленным законодательством порядком.

В справочных показателях стоимости общественных зданий не учтен ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

- ✓ содержание временной связи;
- ✓ затраты на первичную очистку от снега;
- ✓ затраты на снегоборьбу;
- ✓ затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- ✓ затраты на командирование работников;
- ✓ затраты, связанные с подвижным характером работы;
- ✓ затраты на авиатранспорт;
- ✓ затраты на перебазирование подрядных организаций;
- ✓ дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;
- ✓ затраты на оргнабор рабочих и др.;
- ✓ затраты на разминирование территории строительства в районах бывших боевых действий;
- ✓ приведение земельных участков, предоставленных во временное пользование на период строительства, в состояние, пригодное для использования в сельском, лесном, рыбном хозяйстве, или для других целей в соответствии с проектом восстановления (рекультивации) нарушенных земель
- ✓ плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка для строительства, а также выплата земельного налога (аренды) в период строительства;
- ✓ возмещение собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторам земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными. Показатели не включают затраты на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применением данных раздела «Элементы благоустройства».

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

#### Расчет затрат на замещение

Расчет с использованием справочника рекомендуется выполнять в последовательности:

- ✓ подготовить исходные данные об оцениваемом объекте недвижимости;
- ✓ определить конструктивную систему и класс качества объекта недвижимости;
- ✓ подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);
- ✓ определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- ✓ рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- ✓ произвести расчёты стоимости объекта недвижимости.

В качестве объекта-аналога, принятого для расчета затрат на замещение объекта недвижимости, без учета общего накопленного износа, был выбран аналог, который по своим объемно-планировочным и конструктивным особенностям, в текущем состоянии, является наиболее сопоставимым с рассматриваемым зданием.

Для пересчета из базовых цен 01.01.2020г., в которых составлен Справочник оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», КО-ИНВЕСТ 2020г., были применены коэффициенты пересчета стоимости строительства по состоянию на дату оценки, определенные на основе Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», издаваемого «КО-ИНВЕСТ», выпуск №120.

При расчете затрат на замещение была добавлена предпринимательская прибыль и НДС, которые не учтены в сборнике «Общественные здания».

*Расчет предпринимательской прибыли*

Предпринимательская прибыль - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.

Расчет величины предпринимательской прибыли был проведен 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. Ее размер составил **22%** для производственно-складских зданий.

*Расчет затрат на замещение*

Расчет затрат на замещение объекта недвижимости, с применением Справочников оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» КО-ИНВЕСТ, по состоянию на дату оценки, с учетом НДС, представлен ниже в таблице.

Таблица 7-8

Месторасположение:	г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр.2
Общая площадь, кв.м	77,20
Строительный объем, куб.м	249,00
в том числе	
надземная часть	249,00
подземная часть	-

Наименование показателей и поправок		Здание-аналог	
		Код	ОЗ.06.000.0019
		Бытовое помещение	класс конструктивной системы КС-1
		кв.м.	до 2000
1	2	3	4
1	Справочный показатель по объектам аналогам, руб./куб.м	СС=	8 346,00р.
2	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб.м здания (+ удорожание; - удешевление)		
	- на отсутствие части наружных стен	DCCT=	0,00р.
	- на различие в высоте этажа	DCh=	0,00р.
	- на различие в количестве перегородок	DCперег=	0,00р.
	- на наличие подвалов	DCпод=	0,00р.
	- на наличие фонарей	DCфон=	0,00р.
	- на учет особостроительных работ	DCос=	0,00р.
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	DCфунд=	0,00р.
	- на различие в конструктивных решениях:		
	- перекрытий	DCперекр=	0,00р.
	- каркаса	DCкарк=	0,00р.
	- кровли	DCкр=	0,00р.
	- наружных стен	DCнар=	0,00р.
	- перегородок	DCпер=	0,00р.
	- полов	DCпол=	0,00р.
	- заполнения проемов	DCзап=	0,00р.
	- отделки	DCотд=	0,00р.
	- коммуникаций	DCком=	0,00р.
	- специальные конструкции	DCс.кон=	0,00р.
	Итого по первой группе поправок	SDC=	0,00р.
3	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различие в объеме здания	КО=	1,00

- на различие в площади здания	КП=	1,00	
- на различие в климате	Кклим=	1,00	
- на сейсмичность	Ксейсм=	1,00	
- на величину прочих и непредвиденных затрат	Кпз=	1,00	
- на региональное различие в уровне цен	Крег.-эк.=	1,000	
- на зональное различие в уровне цен	Кзон.-эк.=	1,00	
- на изменение цен после издания справочника	Кинф.=	1,3353	
<i>определен на основании Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "КО-ИНВЕСТ", выпуск 102, 106, 112</i>			
предпринимательская прибыль*, %	КПРИНв=	22,22%	
НДС, %	КНДС=	20%	
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	К=	1,958	
4	Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам	$СК=(CC+SDC) \times K =$	<b>16 341р.</b>
* <i>предпринимательская прибыль, - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.</i>			
Затраты на замещение объекта недвижимости в ценах на дату проведения расчета, с учетом НДС составляет (округленно), руб.:		<b>4 068 909р.</b>	

В результате проведенных расчетов, затраты на замещение рассматриваемого объекта недвижимости, рассчитанные с применением Справочника оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» КО-ИНВЕСТ, по состоянию на дату оценки, с учетом НДС составляют: **4 068 909р.**

#### Пояснения к расчетам:

В данном случае, в качестве объекта-аналога был выбран объект недвижимости, который по своим конструктивным особенностям и объемно-планировочным решениям близок к рассматриваемому объекту недвижимости. В случае отличий в объемно-планировочных решениях, в стоимостной показатель выбранного объекта-аналога, были введены корректировки на разницу в объеме или площади.

#### *Корректировка на разницу в объеме или площади.*

В случае, если выбранный объект-аналог отличается по площади или строительному объему от рассматриваемого объекта недвижимости, определяется корректировка на объем (площадь). Корректировка вводится в соответствии с рекомендациями по использованию Справочника оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» КО-ИНВЕСТ. Ниже приведена таблица, в соответствии с которой и была принята корректировка.

Таблица 7-9

$V_0/V_{СПР}$	$K_0$	$S_0/S_{СПР}$	$K_0$
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1,0
0,70-1,30	1,0	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

где,  $V_0$ - строительный объем рассматриваемого объекта;

$V_{СПР}$ - строительный объем объекта-аналога;

$S_0$ - площадь рассматриваемого объекта;

$S_{СПР}$ - площадь объекта-аналога;

$K_0$ - корректировка на объем или площадь соответственно.

### **Определение износа и устареваний**

Износ — это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

#### Физический износ

*Физический износ* - есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием конкретного объекта в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов.

Физический износ представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта собственности. Он является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию технологической среды предприятия, обусловлен внутренними дефектами, вызванными вибрацией и технологической нагрузкой, длительными простоями, авариями и катастрофами. При этом надо заметить, что в результате физического износа могут не только ухудшаться технические характеристики объекта, но и увеличиваться вероятность возникновения поломок и аварий, что может привести к уменьшению остаточного срока службы всего объекта или некоторых его конструктивных элементов.

Физический износ оцениваемого объекта недвижимости, по состоянию на дату проведения оценки, был определен исходя из физического износа отдельных конструктивных элементов здания.

Конструктивные элементы и их удельный вес в составе оцениваемого объекта недвижимости были приняты в соответствии со Справочниками оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства КО-ИНВЕСТ, 2020г.

При расчете физического износа по конструктивным элементам здания, необходимо отметить, что определение физического износа основных несущих конструкций, таких как фундаменты, стены, перекрытия, невозможно без проведения инструментального обследования данных конструкций.

В данном случае, физический износ конструктивных элементов был определен исходя из следующих показателей:

- ✓ для основных несущих конструктивных элементов (фундамент, наружные стены, перекрытия) физический износ был рассчитан, исходя из физического износа, накопленного с момента ввода здания в эксплуатацию до даты проведения оценки. Физический износ данных конструктивных элементов был определен по следующей формуле:

$$I_{\text{Физ(ОКЭ)}} = \frac{CC_{\text{ДВЭ-12.2022}}}{CC_{\text{Н}}}$$

где  $I_{\text{Физ(ОКЭ)}}$  - физический износ основных конструктивных элементов (фундаменты, стены, перекрытия);

$CC_{\text{ДВЭ-12.2022}}$  - срок службы конструктивных элементов объекта недвижимости с момента ввода здания в эксплуатацию до даты проведения оценки;

$CC_{\text{Н}}$  - нормативный срок службы конструктивных элементов, который определен в соответствии с группой капитальности здания (150 лет – фундаменты, наружные капитальные стены, каркас, перекрытия и 150 лет – внутренние стены и перегородки, источник: «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» Госстрой СССР).

- ✓ для остальных конструктивных элементов (проемы, кровля, полы, отделка, инженерные коммуникации) физический износ принят на основании визуального осмотра по признакам износа по ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», Госгражданстрой.

Расчет физического износа рассматриваемого объекта недвижимости представлен ниже в таблице.

Таблица 7-10  
г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр.2

Конструктивные элементы	Удельный вес, %	Физический износ фактически существующих конструктивных элементов, %	Средневзвешенное значение физического износа, %
Подземная часть, включая фундамент	4,97%	30%	1,49%
Стены наружные с отделкой	0,00%	0%	0,00%
Внутренние стены и перегородки	27,99%	30%	8,40%
Перекрытия и покрытия	0,00%	0%	0,00%
Кровля	15,03%	38%	5,71%
Каркас	4,02%	45%	1,81%
Проемы	10,00%	40%	4,00%
Полы	9,00%	45%	4,05%
Отделка	4,97%	45%	2,24%
Прочие конструкции	0,00%	0%	0,00%
Специальные конструкции	3,01%	0%	0,00%
Инженерные коммуникации:			0,00%
- отопление, вентиляция и кондиционирование	11,90%	45%	5,36%
- водоснабжение и канализация	2,12%	45%	0,95%
- электроснабжение и освещение	5,71%	45%	2,57%
- слаботочные системы	1,28%	45%	0,58%
- прочие системы и специальное оборудование	0,00%	0%	0,00%
<b>Итого</b>	<b>100,0%</b>		<b>37,16%</b>

#### Функциональное устаревание

Функциональное устаревание отражает потерю стоимости из-за неспособности здания адекватно выполнять на момент проведения оценки те функции, для которых оно предназначено. Функциональным устареванием является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

На момент проведения оценки, объект недвижимости по своим объемно-планировочным решениям, применяемым строительным материалам, качеству произведенных строительных работ, инженерному оборудованию соответствует рыночным требованиям, предъявляемым к объектам недвижимости аналогичного назначения. Таким образом, признаки функционального устаревания для рассматриваемого объекта недвижимости не выявлены и в расчетах функциональное устаревание принято равным 0%.

#### Экономическое устаревание

Экономическое устаревание — это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, неблагоприятного окружения, экологической обстановки, транспортной доступности и других качественных параметров окружения.

Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж;
- срока экономической жизни.

Экономическое устаревание обычно вызвано отсутствием активного рынка, отсутствием спроса на аналогичные объекты недвижимости.

Признаки экономического устаревания для рассматриваемого объекта недвижимости не выявлены и в расчетах экономическое устаревание принято равным 0%.

Общий накопленный износ

Общий накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{эконом}})$$

где  $I_{\text{физ}}$ - выраженная в долях степень частичного обесценения – физического;

$I_{\text{функ}}$ - выраженная в долях степень частичного обесценения – функционального;

$I_{\text{внеш}}$ - выраженная в долях степень частичного обесценения - экономического.

В данном случае, общий накопленный износ рассматриваемого объекта недвижимости равен его физическому износу.

**Определение затрат на замещение объекта недвижимости с учетом общего накопленного износа**

Затраты на замещение рассматриваемого объекта недвижимости с учетом общего накопленного износа, были определены по следующей формуле:

$$C_{\text{СИ}} = C_{\text{С}} \times (1 - I)$$

где  $C_{\text{СИ}}$ - затраты на замещение с учетом общего накопленного износа;

$C_{\text{С}}$ - затраты на замещение;

$I$ - общий накопленный износ.

Затраты на замещение объекта недвижимости, с учетом общего накопленного износа, по состоянию на дату проведения оценки, составляют (округленно):

Таблица 7-11  
г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр.2

Затраты на замещение объекта недвижимости, по состоянию на дату оценки, с учетом НДС, руб.	<b>4 068 909р.</b>
Общий накопленный износ, %	37%
Затраты на замещение объекта недвижимости, с учетом общего накопленного износа и с учетом НДС, по состоянию на дату оценки, руб.	<b>2 563 000р.</b>
Затраты на замещение объекта недвижимости, с учетом общего накопленного износа и без учета НДС, по состоянию на дату оценки, руб.	<b>2 135 833р.</b>

## 7.8. 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.

Нежилое здание общей площадью 3 833,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050):

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.

Стоимость, определенная с использованием доходного подхода, превышает стоимость, определенную с использованием сравнительного подхода. Высокая стоимость, рассчитанная с использованием доходного подхода, обусловлена высокой арендной ставкой согласно заключенному Договору аренды. В соответствии с условиями Договора аренды арендатор вправе отказаться от исполнения Договора не ранее, чем через 5 лет после даты заключения Дополнительного соглашения №8 к Договору, уведомив об этом Арендодателя не менее чем за 12 месяцев до даты расторжения Договора.

Принимая во внимание тот факт, что рыночная стоимость, определенная доходным подходом, значительно превышает среднерыночные показатели, что несет в себе риск изменения или расторжения Договора аренды на условиях Дополнительного соглашения №8, доходному подходу присвоен меньший вес в размере 10%. Соответственно, сравнительному подходу присвоен вес 90%.

Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-12

Наименование подхода	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная справедливая стоимость ЕОН, руб.
Доходный подход	1 353 571 200р.	10%	135 357 000р.
Сравнительный подход	753 131 803р.	90%	677 819 000р.
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости с учетом НДС (округленно), руб.		<b>100%</b>	<b>813 176 000р.</b>
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости без учета НДС, руб.			<b>677 646 666,67р.</b>

### Границы интервалов

Границы интервалов стоимости единого объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 лежат в диапазоне от 780 972 000р. до 925 280 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.

Нежилое здание, общей площадью 77,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047):

В данном случае расчет справедливой стоимости для единого объекта не производился, поскольку рыночная стоимость здания бытового обслуживания определялась с применением затратного подхода (на дату оценки на открытом рынке отсутствуют предложения по продаже и аренде аналогичных объектов), и результатом расчета затратным

подходом является стоимость здания без учета земельного участка. Что касается рыночной стоимости здания, затратному подходу присвоен вес 100%, согласование результатов не требуется.

## **8. Заключение о справедливой стоимости единого объекта недвижимости**

Проведенный анализ рынка недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость единого объекта – права долгосрочной аренды земельного участка<sup>4</sup> и нежилого здания общей площадью 3 833,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050), по состоянию на 21 декабря 2022 года составляет:

С учетом НДС: 813 176 000р. (Восемьсот тринадцать миллионов сто семьдесят шесть тысяч) рублей

Без учета НДС: 677 646 666,67р. (Шестьсот семьдесят семь миллионов шестьсот сорок шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек.

---

<sup>4</sup> Имеется в виду часть рассматриваемого земельного участка, относящаяся к данному зданию.

## 9. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки – права долгосрочной аренды земельного участка

Поскольку в данном Отчете оценивается право долгосрочной аренды земельного участка, имеющего улучшения – нежилые здания, расчет рыночной стоимости проводится 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". Описание данного метода приведено ниже:

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Таким образом, Оценщик далее осуществляет расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

По данным справочника коэффициентов ABN Group, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) по состоянию на 01.01.2022г., наиболее вероятное значение доли земельного участка в едином объекте недвижимости для объектов торгового назначения составляет 0,33 или 33%.

Таблица 9-1

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,33	0,22	0,46

Данное значение использовано при дальнейшем расчете.

Таблица 9-2

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости с учетом стоимости прав на земельный участок, руб.	<b>813 176 000р.</b>
Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	33,00%
Стоимость прав на земельный участок в стоимости единого объекта недвижимости, руб.	<b>268 348 080р.</b>
Рыночная стоимость объекта недвижимости без учета стоимости прав на земельный участок, руб.	<b>544 827 920р.</b>
Рыночная стоимость объекта недвижимости без учета стоимости прав на земельный участок, без учета НДС, руб.	<b>454 023 267р.</b>

Источник: расчеты оценщика

Здесь следует уточнить, что в рамках расчета, приведенного выше, учтена лишь часть единого земельного участка, относящаяся к зданию общей площадью 3 833,2 кв.м, расположенному по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050). Далее необходимо вычислить долю здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047) в общей площади земельного участка и, соответственно, в его стоимости.

Таблица 9-3

	Площадь строений, кв.м	Доля в общей площади, %	Общая площадь земельного участка, приходящегося на постройки, кв.м	Средний коэффициент стоимости в зависимости от назначения	Стоимость земельного участка, приходящегося на постройки, руб./кв.м	Стоимость земельного участка, приходящегося на постройки, руб.
Общая	3 910,40	100,00%	5 814,00	-	-	270 255 545,28
Здание, расположенное по адресу: ул. Островитянова, д. 2	3 833,20	98,03%	5 699,22	1,02	47 085,06	268 348 080,00
Здание, расположенное по адресу: ул. Островитянова, д. 2, стр. 2	77,20	1,97%	114,78	0,36	16 618,26	1 907 465,28

Источник: расчеты оценщика

### Пояснения к расчетам

После вычисления суммарной площади построек, расположенных на данном земельном участке, вычисляем долю каждой постройки в общей площади путем деления общей площади каждого здания на общую площадь всех построек. Таким образом, получаем долю площади каждого здания в процентах в общей площади построек. Соответственно, доля земельного участка, приходящегося на данное здание, будет пропорциональна доле этого здания в общей площади построек. Таким образом, исчисляем площадь земельного участка, приходящуюся на каждую постройку.

Известно, что постройки, находящиеся на данном земельном участке, имеют различное назначение: здание, расположенное по адресу: ул. Островитянова, д. 2, используется для размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (для эксплуатации нежилого здания торгового назначения); в то время как здание, расположенное по адресу: ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 используется для размещения учреждений и организаций бытового обслуживания.

По данным ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт<sup>5</sup>, земельные участки имеют различную стоимость в зависимости от их фактического использования. Коэффициенты стоимости для частей земельного участка в зависимости от назначения приведены в таблице ниже.

Таблица 9-4

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) либо разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	0,61	1,47	1,02
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	0,15	0,58	0,36

<sup>5</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>

Поскольку на основе предыдущих расчетов Оценщиком была определена рыночная стоимость права аренды части земельного участка, используемой для эксплуатации нежилого здания торгового назначения, расположенного по адресу: ул. Островитянова, д. 2, далее можно определить стоимость права аренды части земельного участка, используемой для эксплуатации здания бытового обслуживания, расположенного по адресу: ул. Островитянова, д. 2, стр. 2. Итоговый коэффициент стоимости для данного здания составит  $0,36/1,02 = 0,353$ , что позволит определить рыночную стоимость права аренды части земельного участка, относящейся к этому зданию, и таким образом, получить итоговую рыночную стоимость права аренды единого земельного участка.

Далее, с учетом требований п. 50(d) Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» (утвержден Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 №217н), а также учитывая, что в рамках настоящего отчета были учтены арендные платежи за земельный участок, необходимо включить обратно величину признанного обязательства по аренде, чтобы получить балансовую стоимость инвестиционной недвижимости на основе модели учета по справедливой стоимости.

Согласно данным справки от 16.12.2022г. о балансовой стоимости обязательства по договору долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером №77:06:0007001:14408 общей площадью 5 814 кв. м, размер данного обязательства составляет: **32 960 137,76р.**

С учетом вышесказанного справедливая стоимость права аренды земельного участка составит:

Таблица 9-5

Показатель	Значение
Обязательство по договору долгосрочной аренды земельного участка, руб.	<b>32 960 137,76р.</b>
Справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, с учетом НДС, руб.	<b>270 255 545р.</b>
Справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, без учета НДС, руб.	<b>225 212 954,40р.</b>
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки – права долгосрочной аренды земельного участка, без учета НДС, руб.	<b>258 173 092,16р.</b>

Источник: расчеты оценщика

## 10. Выводы:

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050, без учета прав на земельный участок, по состоянию на 21 декабря 2022г. составляет, без учета НДС:

**454 023 267р. (Четыреста пятьдесят четыре миллиона двадцать три тысячи двести шестьдесят семь) рублей**

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), без учета прав на земельный участок, по состоянию на 21 декабря 2022г. составляет, без учета НДС:

**2 135 833р. (Два миллиона сто тридцать пять тысяч восемьсот тридцать три) рубля**

Итоговая величина справедливой стоимости права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером №77:06:0007001:14408 общей площадью 5 814 кв. м, в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), по состоянию на 21 декабря 2022г. составляет (округленно):

**258 173 092,16р. (Двести пятьдесят восемь миллионов сто семьдесят три тысячи девяносто два) рубля 16 копеек**

в том числе:

Балансовая стоимость обязательства по договору долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером №77:06:0007001:14408 общей площадью 5 814 кв. м, в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047):

**32 960 137,76р. (Тридцать два миллиона девятьсот шестьдесят тысяч сто тридцать семь) рублей 76 копеек**

Справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером №77:06:0007001:14408 общей площадью 5 814 кв. м, в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047), входящего в состав единого объекта недвижимости, без учета НДС:

**225 212 954,40р. (Двести двадцать пять миллионов двести двенадцать тысяч девятьсот пятьдесят четыре) рубля 40 копеек**

Оценщик I категории

О. А. Рякова

Генеральный директор  
ООО «ЭКСО» ТПП



Ю.В. Сафонов

## 11. 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. 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.
21. Справочник 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
22. Интернет источники (ссылки приведены по тексту отчета)

## 12. 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/279888603/>

**Арендный бизнес, 1 152,7 м<sup>2</sup>**  
 Москва ЮЗАО р-н Обручевский Профсоюзная ул. 76 На карте  
 Калужская - 3 мин. пешком Воронежская - 4 мин. пешком  
 Новые Черемушки - 14 мин. пешком



4 фото

1 152,7 м<sup>2</sup> 1 2 000 000 Р/мес. Стрит ритейл  
 Площадь Этаж Прибыль Назначение

Продается арендный бизнес, торговое помещение 1152,7 кв.м., расположенное на первой линии, в двух минутах ходьбы от метро, 3 входа, зона погрузки-выгрузки. Арендатор - "Ситилинк", МАП 2 млн. руб. УСН.

Назначение  
 Стрит ритейл

Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/278988770/>

**Торговая площадь, 997 м<sup>2</sup>**  
 Москва ЮЗАО р-н Теплый Стан Ленинский просп., 133 На карте  
 Профсоюзная - 3 мин. пешком Юго-Западная - 4 мин. на транспорте  
 Румянцево - 7 мин. на транспорте



11 фото

997 м<sup>2</sup> 1 из 2 Занято до янв 2022  
 Площадь Этаж Помещение

Продаем отдельно стоящее здание 996,7 м<sup>2</sup> с Арендаторами, 1, 2 и подвал арендует Патерониа. На первом этаже у них продуктовой магазин, в подвале склад-офис, 2 этаж сдается в субаренду, договор до 2028 года. На крыше расположены 4 вышки сотовых операторов, оборудование которых находится на надстроенном этаже (3). МАП 2.100.000, все коммунальные услуги арендатор оплачивает отдельно. Первый этаж 356,2м<sup>2</sup>, второй 360,4м<sup>2</sup>, подвал 173,3м<sup>2</sup>, надстроенный этаж 109,7м<sup>2</sup>. Срок владения 10 лет. Аренда земли до 2040 года, стоимость аренды земли и налоги минимальны. Все документы в порядке!

Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/276317035/>

**Свободное назначение, 500 м<sup>2</sup>**  
 в торговом центре «на ул. Фрунтовой, ВКЗ»  
 Москва ЮАО р-н Нагорный Фрунтовая ул. ВКЗ На карте  
 М. Нахимовский проспект - 10 мин. пешком



Фото

500 м<sup>2</sup> 1 из 2 Свободно  
 Площадь Этаж Помещение

Аналитический отчет по зданию **Новое**  
 На ул. Фрунтовой, ВКЗ, Москва, Фрунтова улица, ВКЗ.

Что входит в PDF-отчет:  
 Аналитика цен за 3 года Ванитные помещения и объявления с Циан

Отзыв о сайте

250 000 000 Р

Показать телефон

Сергей Мишин  
 ИФР  
 Еще 3 объекта

250 000 000 Р

250 753 Р за м<sup>2</sup>

Показать телефон

Василий Галюков  
 Профи ИФР  
 ✓ Документы агента проверены  
 Василий Галюков  
 5.0 ★★★★★ 1 отзыв  
 Опыт работы с 2011 года  
 Еще 24 объектов

140 000 000 Р

280 000 Р за м<sup>2</sup>

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**CENTURY 21 Milestone**  
 Документы проверены

АГЕНТОР  
 Оксана Ондар

Доступен аналитический отчет  
 по зданию за 1 500 Р **Копить**

<https://www.cian.ru/sale/commercial/272521246/>

**Торговая площадь, 1 237,6 м<sup>2</sup>**  
 в торговом центре «в Олимпийской Деревне. 4к3»  
 Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никитино, ул. Минерный проспект Олимпийская деревня 4К3 На карте

Юго-Западная - 6 мин. на транспорте    Минерный проспект - 12 мин. на транспорте  
 Озерная - 8 мин. на транспорте

В избранное



2 фото

**1 237,6 м<sup>2</sup>**    **1 из 1**    **Свободно**  
 Площадь    Этаж    Помещение

Отзыв о сайте

Аналитический отчет по зданию **Новое**

**288 984 634 Р** ✕  
 233 505 Р за м<sup>2</sup>

Показать телефон  
 Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ILM** ИЛМ  
 Доверять компании

На сайте: 2 года    Служба в работе: 618

РИГАТОР  
 ID: 89763408

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р    Купить

<https://www.cian.ru/sale/commercial/269933167/>

**Торговая площадь, 507 м<sup>2</sup>**  
 в торговом центре «на ул. Болотниковская, 23»  
 Москва, ЮЗАО, р-н Зосино, Болотниковская ул, 23 На карте

Каховская - 6 мин. пешком    М. Севастопольская - 7 мин. пешком  
 М. Нахимовский проспект - 10 мин. пешком

В избранное



6 фото

**507 м<sup>2</sup>**    **1 из 2**    **Свободно**  
 Площадь    Этаж    Помещение

Отзыв о сайте

Аналитический отчет по зданию **Новое**

**120 000 000 Р** ✕  
 234 687 Р за м<sup>2</sup>

Показать телефон  
 Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**СИГМА** СИГМА ИНВЕСТ  
 Доверять компании

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р    Купить

## Копии документов Оценщика



**intertek**  
Total Quality. Assured.

# CERTIFICATE OF REGISTRATION

Настоящим подтверждается, что система менеджмента компании:

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

Головной 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




*Colin Moldovan*

**Калин Молдовин**  
Президент, Business Assurance

Intertek Certification Limited, Великобритания,  
DE 24 82F, Дроби, 10A Victory Park, Victory Road

Intertek Certification Limited  
акредитована UKAS согласно  
сертификату акредитации № 014 и  
приложения к нему.



Выпуск настоящего сертификата не налагает на компанию Intertek каких-либо обязательств перед третьей стороной, за исключением заявления и только в рамках Сертификата и Сертификации. Настоящий сертификат действителен при условии поддержания организацией системы в рабочем состоянии в соответствии с требованиями компании Intertek по сертификации системы. Срок действия настоящего сертификата может быть подтвержден посредством обращения по адресу cert@certification@intertek.com либо сменением надписи на электронном Сертификате в личном кабинете компании Intertek, который вы должны быть созданы по первому требованию.



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»

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

Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Является членом  
 Некоммерческого партнерства  
 «Саморегулируемая Межрегиональная  
 Ассоциация Оценщиков»

Свидетельство № 311  
 Дата выдачи: 22 августа 2005 г.

ИНН 7710062195  
 109012 г. Москва, ул. Ильинка, д.52

Президент НП «СМАО»  
*Федотова М.А.*



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

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»

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.energogarant.ru](http://www.energogarant.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	<p><b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b> 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23, ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 3010181040000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p><b>ООО «ЭКСО» ТПП РФ</b> 115191, город Москва, Холодильный переулок, д.4, пом. 1108 ИНН 7710062195 ОГРН 1027700123835 40702810238240101460 в Сбербанк России ПАО, к/с 3010181040000000225 ОКПО 41097916 БИК 044525225 Генеральный директор Сафонов Юрий Вячеславович</p>
3. Объект страхования:	<p>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, в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
4. Страховой случай:	<p>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 признавший страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику и в результате нарушения договора на проведение оценки или 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.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
5. Страховая сумма. Страховая премия.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 150 000 000,00 (сто пятьдесят миллионов) рублей 00 коп.</p> <p>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.</p> <p>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.</p> <p>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-</p>

	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 действующим 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, произвел 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 расхождения 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 оценщика», 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



Рудский С.Г.  
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/505/21-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



Ю.В. Козырь

**0003188 \***



**ПОЛИС N 200005-035-000003  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

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

Дата выдачи полиса: 01.01.2020 г.

## Копии документов, предоставленных Заказчиком

Федеральное государственное бюджетное учреждение «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 07.07.2021, поступившего на рассмотрение 09.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 6	
09.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84893983	
Кадастровый номер:	77-06-0007001-1047
Номер кадастрового квартала:	77-06-0007001
Дата присоединения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2720/13 (02800538); Условный номер 253482; Условный номер 2800538 11.04.2000 ГУП МосгорБТИ
Местоположение:	Москва, Теплый Стан, ул. Островитянова, д. 2, строен. 2
Площадь:	77,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1977
Год завершения строительства:	1977
Кадастровая стоимость, руб:	10277191,33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-06-0007001-3
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77-06-0007001-11538
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: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
09.07.2021г. № КУВН-002/2021-84893983			
Кадастровый номер:		77:06:0007001:1047	

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 СВБЕР" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСОФР России 22.05.2007 за № 0813-94127497
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/013/2007-083 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:		77-77-12/013/2007-363
	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 СВБЕР" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС", зарегистрированные ФСОФР 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 управляющем 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: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
09.07.2021г. № КУВН-002/2021-84893983			
Кадастровый номер:		77:06:0007001:1047	

5.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		02.04.2007 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-77-04/033/2007-433
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.04.2007 с даты государственной регистрации на срок 10 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "АВ-Имвест", ИНН: 7705642994
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение от 07.07.2007 № 2 к договору аренды от 01.03.2007 № СС2.04-0307/Д, выдан 07.07.2007, дата государственной регистрации: 12.11.2009, номер государственной регистрации: 77-77-06/070/2009-413 Дополнительное соглашение от 07.07.2007 № 2 к договору аренды от 01.03.2007 № СС2.04-0307/Д, выдан 07.07.2007, дата государственной регистрации: 12.11.2009, номер государственной регистрации: 77-77-06/070/2009-413 Дополнительное соглашение № 3 от 01.05.2009 к договору аренды от 01.03.2007 № СС2.04-0307/Д, выдан 01.05.2009, дата государственной регистрации: 19.02.2010, номер государственной регистрации: 77-77-06/156/2009-318 Дополнительное соглашение № 3 от 01.05.2009 к договору аренды от 01.03.2007 № СС2.04-0307/Д, выдан 01.05.2009, дата государственной регистрации: 19.02.2010, номер государственной регистрации: 77-77-06/156/2009-318 Договор аренды нежилого помещения № СС2.04-0307/Д от «1» марта 2007 г. выдан 01.03.2007
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

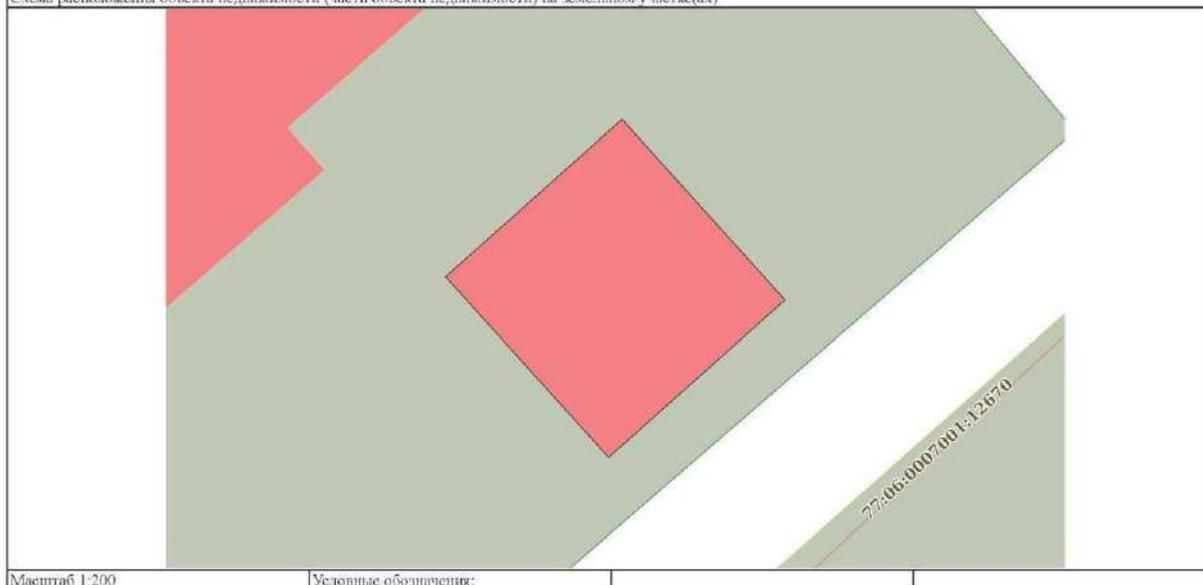
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 6	
09.07.2021г. № КУВН-002/2021-84893983	
Кадастровый номер:	77:06:0007001:1047
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении 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.	

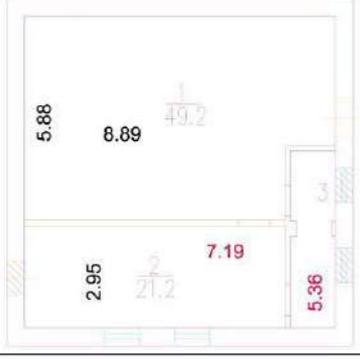
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 6	
09.07.2021г. № КУВН-002/2021-84893983	
Кадастровый номер:	77:06:0007001:1047
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: 6
09.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84893983			
Кадастровый номер: 77:06:0007001:1047		Номер этажа (этажей): 1	
<p><b>1 этаж</b> ул. Островитянова, д.2, стр.2 27.10.2008г.</p> 			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

**Финанс 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 21.05.2021, поступившего на рассмотрение 30.05.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Знание вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 11	
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608	
Кадастровый номер:	77:06:0007001:1050
Номер кадастрового квартала:	77:06:0007001
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2720/13 (02108100), Условный номер 2108100 17.01.1992 ГУП МосгорБТИ, Условный номер 253480
Местоположение:	Москва, Теплый Стан, ул. Островитянова, д. 2
Площадь:	3833,2
Назначение:	Жилое
Наименование:	Знание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1977
Год завершения строительства:	1977
Кадастровая стоимость, руб:	396204075,18
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0007001:3
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:06:0007001:11547, 77:06:0007001:11548, 77:06:0007001:11549, 77:06:0007001:11550, 77:06:0007001:11551, 77:06:0007001:11552
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уттенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Виноградов Константин Владиславович, действующий от имени заявителя - Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ольга-Финанс", ИНН: 7707500642 на основании документа:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Знание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3		
Всего разделов: 4			
Всего листов выписки: 11			
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608			
Кадастровый номер:	77:06:0007001:1050		
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 СВБЕР" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСОФР России 22.05.2007 за № 0813-94127497
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/013/2007-080 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:		77-77-12/013/2007-364
	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 СВБЕР" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС", зарегистрированные ФСОФР 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 управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64082608			
Кадастровый номер:		77-06-0007001-1050	
5.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	02.04.2007 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-04/033/2007-433	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.04.2007 с момента государственной регистрации до 01.03.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "АВ-Инвест", ИНН: 7705642994	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 07.07.2007 № 2 к договору аренды от 01.03.2007 № ОС2.04-0307/Д, выдан 07.07.2007, дата государственной регистрации: 12.11.2009, номер государственной регистрации: 77-77-06/070/2009-413 Дополнительное соглашение № 3 от 01.05.2009 к договору аренды от 01.03.2007 № ОС2.04-0307/Д, выдан 01.05.2009, дата государственной регистрации: 19.02.2010, номер государственной регистрации: 77-77-06/156/2009-318 Договор аренды нежилого помещения № ОС2.04-0307/Д от «1» марта 2007 г., выдан 01.03.2007	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021 г. № КУВИ-002/2021-64082608			
Кадастровый номер:		77-06-0007001-1050	
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	29.06.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-06/022/2012-800	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.06.2012 по 28.02.2022 с 29.06.2012 по 28.02.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Городской супермаркет", ИНН: 7705466989	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды, № АВИ-ГС/ОС2, выдан 01.05.2012, дата государственной регистрации: 29.06.2012, номер государственной регистрации: 77-77-06/022/2012-800	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
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:		

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

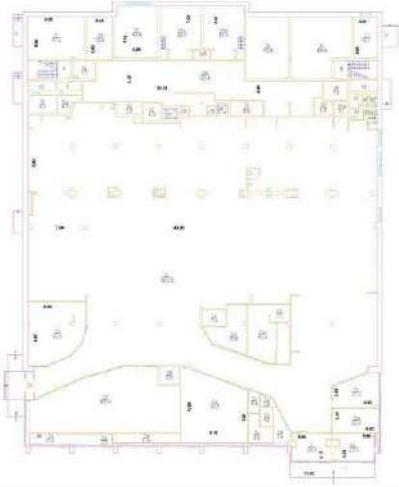
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608			
Кадастровый номер:		77:06:0007001:1050	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

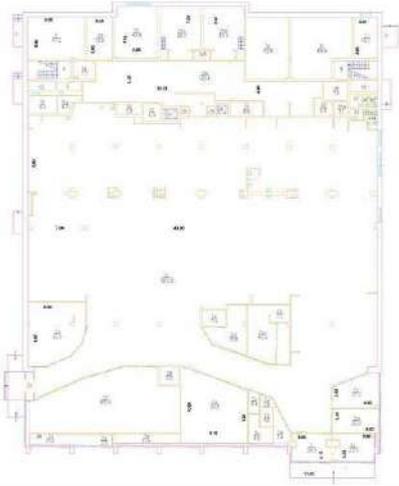
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608			
Кадастровый номер: 77:06:0007001:1050		Номер этажа (этажей): 1	
<p>1 этаж (ул. Островитянова, д.2)</p>			
Масштаб 1			

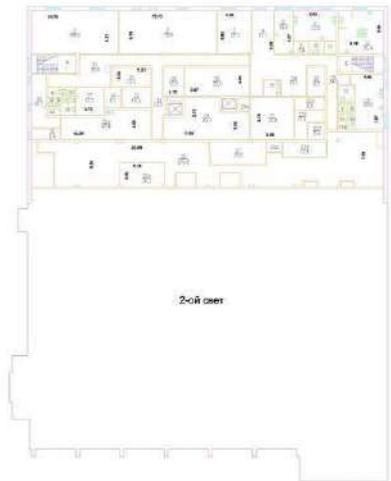
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608			
Кадастровый номер: 77:06:0007001:1050		Номер этажа (этажей): 1	
1 этаж (ул. Островитянова, д.2)			
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608			
Кадастровый номер: 77:06:0007001:1050		Номер этажа (этажей): 1	
1 этаж (ул. Островитянова, д.2)			
			
Масштаб 1			

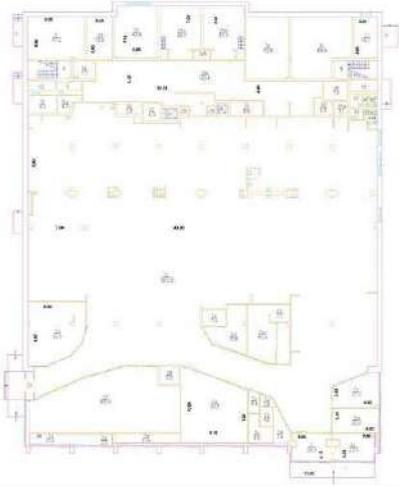
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608		Номер этажа (этажей): 1	
Кадастровый номер: 77:06:0007001:1050			
антресоли 1 этажа (ул. Строительная, д.2)			
			
2-ой этаж			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608		Номер этажа (этажей): 1	
Кадастровый номер: 77:06:0007001:1050			
антресоли 1 этажа (ул. Строительная, д.2)			
			
2-ой этаж			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
30 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-64082608			
Кадастровый номер: 77:06:0007001:1050		Номер этажа (этажей): 1	
<p>1 этаж (ул. Островитинова, д.2)</p> 			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
предоставляемых правообладателю зданий, сооружений,  
расположенных на земельном участке**

**№ М - 0 6 - 0 5 8 4 0 8**

(Номер договора)

**0 5 0 5 2 0 2 2**

(Число) (Месяц) (Год)

**77:06:0007001:14408**

(Кадастровый №)

**06/01/17780**

(Условный №)

г. Москва

**Департамент городского имущества города Москвы**, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы **Романова Дмитрия Викторовича**, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы» и доверенности от 16 декабря 2020 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2020-6-1183, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Олма-Финанс» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»**, именуемые в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора **Виноградова Константина Владиславовича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Олма-Финанс» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» от 07 апреля 2022 г. № 33-5-36307/22-(0)-0, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «**Участок**», площадью **5 814 (пять тысяч восемьсот четырнадцать) кв. м**, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:06:0007001:14408**, имеющий адресный ориентир: **Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Теплый Стан, улица Островитянова, земельный участок 2**, предоставляемый в

пользование на условиях аренды целей эксплуатации нежилых зданий в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Границы Участка установлены в соответствии с действующим законодательством.

1.4. На земельном участке расположены нежилые здания, принадлежащие Арендатору на праве общей долевой собственности:

- с кадастровым номером 77:06:0007001:1047 общей площадью 77,2 кв. м, по адресу: г. Москва, Теплый Стан, ул. Островитянова, д. 2, строен. 2 (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07 апреля 2022 г. № КУВИ-001/2022-51327395, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 26 июня 2007 г. № 77-77-12/013/2007-083);

- с кадастровым номером 77:06:0007001:1050 общей площадью 3 833,2 кв. м, по адресу: г. Москва, Теплый Стан, ул. Островитянова, д. 2 (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07 апреля 2022 г. № КУВИ-001/2022-51326666, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 26 июня 2007 г. № 77-77-12/013/2007-080).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **до 07 апреля 2071 г.**

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

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

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

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с **28 марта 2022 г.** (с даты постановки Участка на государственный кадастровый учет) и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной

платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

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

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

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

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

3.5. Уведомление (п. 3.2 и п. 3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче Арендаторами арендуемого Участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой Участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка либо его части (в случае передачи в субаренду части Участка) на срок действия договора субаренды.

#### **4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.3. Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на некапитальные объекты, расположенные на Участке.

4.4. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.5. Арендатор обязан обеспечивать возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

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

4.7. Использовать Участок в соответствии с целью предоставления и видом разрешенного использования земельного участка при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

4.8. Арендатор обязан соблюдать требования по режиму использования зон:

- Технической зоны.

4.9. Запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

### **5.1. Арендатор имеет право:**

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

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

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

5.1.3. Не позднее чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора по письменному заявлению, направленному Арендодателю, заключить на новый срок Договор на согласованных Сторонами условиях.

5.1.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

## **5.2. Арендатор обязан:**

5.2.1. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

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

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

5.2.4. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.2.5. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение 10 дней с момента заключения сделки и в тот же срок обратиться с заявлением к Арендодателю об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

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

5.2.7. Не нарушать прав соседних/смежных землепользователей.

5.2.8. Письменно в 10-дневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

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

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

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### 6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целевым назначением предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя имущества иных лиц на Участке;
- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

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

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

6.1.4. В случае нарушения разрешенного использования либо несоблюдения целевого назначения предоставления Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

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

### 6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.2.3. В 10-дневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.2.3 настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

## 7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и (или) дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено

действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

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

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

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

## 8. САНКЦИИ

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

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

8.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены Стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования Участка не по целевому назначению, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади арендуемого Участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости Участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления Участка по настоящему Договору.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади арендуемого Участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости Участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления Участка по настоящему Договору.

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

8.6. Уплата неустойки (штраф, пени) и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору, осуществляется за счет собственного имущества ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС».

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

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в Арбитражном суде города Москвы и судах общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

## **10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

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

Приложение к Договору:

- Расчет арендной платы

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

<b>АРЕНДОДАТЕЛЬ:</b>	<b>АРЕНДАТОР</b>
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Олма-Финанс» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 84.11.21	Юридический адрес: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, этаж 4 помещ. II, ком. 12,14,15
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, этаж 4 помещ. II, ком. 12,14,15
Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	ИНН/КПП 7707500642/770701001 ОКПО 70183367
Расчетный счет № 40102810545370000003	Расчетный счет № 40701810500130000059
в ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва	в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва
Лицевой счет № 03100643000000017300	Корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 004525988	БИК 044525187
Телефон 8 (495) 777-77-77	Телефон 8 (916) 182-51-95

**12. ПОДПИСИ СТОРОН**

Настоящий Договор составлен в форме электронного документа.

**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

\_\_\_\_\_ Д.В. Романов

**От Арендатора:**

Генеральный директор ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»

\_\_\_\_\_ К.В. Виноградов

Приложение к Договору  
№ М-06-058408  
от «05» мая 2022 г.

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-06-058408-001

**Арендатор:** Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Олма-Финанс» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»

**Адрес Участка:** Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Теплый Стан, улица Островитянова, земельный участок 2

**Кадастровый номер:** 77:06:0007001:14408

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

1.1. Площадь Участка, всего	кв. м	5 814
1.2. Кадастровая стоимость Участка с 28.03.2022*	руб.	263 761 296,12
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
<b>1.4. Годовая арендная плата с 28.03.2022*</b>	<b>руб.</b>	<b>3 956 419,44</b>

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

#### 2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

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

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001  
Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)  
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва  
Счет банка получателя 40102810545370000003  
Счет получателя 03100643000000017300  
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08  
КБК 07111105011028001120; ОКТМО 45 907 000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_ квартал \_\_\_\_ года ФЛС № М-06-058408-001 \*НДС не облагается.

\* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

**4. Примечание:**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН****От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных  
и земельно-правовых отношений  
Департамента городского имущества  
города Москвы

\_\_\_\_\_ Д.В. Романов

**От Арендатора:**

Генеральный директор  
ООО «Управляющая компания  
«ОЛМА-ФИНАНС»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«АНТЕЙ СЕВЕР»

\_\_\_\_\_ К.В. Виноградов

## Сведения о документе

Место хранения оригинала документа, подписанного электронной подписью:  
Центральное хранилище электронных документов Правительства Москвы

[Ссылка для скачивания оригинала документа](#)

## Сведения об ЭП № 1

Организация:  
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Должность подписанта:  
Заместитель начальника управления

Подписант:  
Романов Дмитрий Викторович

Дата и время подписания документа:  
07.06.2022 19:02:56

[Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа](#)

## Сведения об ЭП № 2

Организация:  
ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ОЛМА-ФИНАНС"

Должность подписанта:  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Подписант:  
ВИНОГРАДОВ КОНСТАНТИН ВЛАДИСЛАВОВИЧ

Дата и время подписания документа:  
16.06.2022 10:39:58

[Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа](#)

	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>
Сертификат:	2cc23137dfadd4c8ae3e4079d24ceda8c8ddcaef
Владелец:	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
Действителен:	с 27.12.2021 по 27.03.2023
<b>ПРОВЕРКА:</b>	ЭП подтверждена

	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>
Сертификат:	2e15bc30008a6ed9641019e66c21623a
Владелец:	ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ОЛМА-ФИНАНС"
Действителен:	с 22.12.2021 по 22.12.2022
<b>ПРОВЕРКА:</b>	ЭП подтверждена

Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Западное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2720/13 Лигер -  
по состоянию на 27.10.2008 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02800538		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Островитянова	
Дом	2	Корп.	-
		Строение	2
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	77,2	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1977
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	25,4
Площадь застройки (кв.м.)	99	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	77,2 -



02 60 11 0018248

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Управляющая компания"ОЛМА-ФИНАНС" и "АНГЕЙ СЕВЕР"-общая		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	77,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	77,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
13.05.2002г. N 6001109.

Зам. начальника  
Юго-Западного ТБТИ  
Кинсфатер Евдокия Алексеевна

Начальник ТБТИ

Ю.Н.Цыганкова

24.03.2011

Подпись

Исполнитель

Балашова С.Н.

24.03.2011

Подпись



*В.И. Попова*  
Руководитель группы Попова В. И.

Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Западное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2720/13 Литер -  
по состоянию на 11.05.2010 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02108100		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	ул. Островитянова		
Дом	2	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	3833,2	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	панельные
лестничных клеток	-	Год постройки	1977
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1114,1
Площадь застройки (кв.м.)	3100	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	3833,2 -



02 60 11 0017516

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Управляющая компания"ОЛМА-ФИНАНС" и "АНТЕЙ СЕВЕР"-общая		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	3833,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	3833,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.05.2002г. N 6001107.

Зам. начальника  
Юго-Западного ТБТИ  
Кинсфатар Евдокия Алексеевна

Начальник ТБТИ	Ю.Н.Цыганкова	30.03.2011	Подпись	
Исполнитель	Сергеева М.А.	30.03.2011	Подпись	



Юго-Западное ТБТИ

## ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №ОС2.04-0307/Д

Г. Москва

«01» марта 2007г.

Закрытое Акционерное Общество «ФинТоргКонсалт Менеджмент», именуемое далее по тексту «Арендодатель» в лице Генерального директора Зимина Николая Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Закрытое Акционерное Общество «АВ-Инвест», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Генерального директора Губанова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## Статья 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ.

В настоящем Договоре все нижеследующие слова и выражения будут иметь значения, определённые ниже:

1.1. «Акт приемки-передачи Помещения Арендатору» - документ, подтверждающий исполнение обязательства Арендодателя по передаче Помещения в аренду и предоставляющий Арендатору право пользования Помещением.

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

1.3. «Арендатор» - юридическое лицо, осуществляющее возмездное пользование Помещением на основании настоящего Договора и несущее обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

1.4. «Арендодатель» - юридическое лицо, предоставляющее Арендатору Помещение в возмездное пользование на основании настоящего Договора и несущее обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

1.5. «Арендная плата» - денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю за пользование Помещением в течение Срока Аренды. Размер, условия, порядок и сроки уплаты Арендной платы определены в Статье 3 настоящего Договора.

1.6. «Гарантийная денежная сумма» - сумма денежных средств, являющаяся обеспечением исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору, в том числе направленная на компенсацию имущественного вреда (убытков) Арендодателя, связанного с ненадлежащим использованием Арендатором Помещения, компенсации ущерба, причиненного Арендатором имуществу Арендодателя, выплату штрафных санкций Арендатора по настоящему Договору, взыскание недоимок по денежным обязательствам Арендатора по настоящему Договору и т.д. Размер Гарантийной денежной суммы определен в Статье 4 настоящего Договора.

1.7. «Договор» - настоящий документ, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой Помещения, совершенный Арендатором и Арендодателем, а также все Приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

1.8. «Здания» - помещения первого этажа, второго этажа и подвала, расположенные в зданиях по адресу:

г. Москва, ул. Островитянова д.2 ;

г. Москва, ул. Островитянова д.2, стр.2.

1.9. «Коммерческая деятельность» - деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Помещении. В Помещении Арендатор вправе осуществлять следующую деятельность: деятельность Арендатора по организации и осуществлению розничной торговли, пунктов быстрого питания, оказание услуг населению, а также размещать соответствующие производства для изготовления продуктов питания и помещения для персонала.

1.10. «Начало срока аренды» - Дата подписания Сторонами Акта приемки-передачи Помещения Арендатору.

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Номер регистрационного округа	_____
Произведена государственная регистрация	<i>СФР № 1111</i>
Дата регистрации	<i>11/11/2007</i>
Номер регистрации	<i>77-11-04/033/2007-433</i>
Регистратор	<i>Исмаилов Ф.И.</i>
(подпись)	(Ф.И.О.)



1.11. **«Неотделимые улучшения Помещения»** – улучшения, которые Арендатор произвел в Помещении и которые не могут быть отделены без вреда Помещению. Таковыми, в частности, являются: перепланировка Помещения, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола и потолка Помещения, демонтаж оборудования (за исключением холодильного и технологического оборудования, принадлежащего Арендатору на правах собственности), составляющего принадлежность Помещения.

1.12. **«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, подтверждающих действие этих обстоятельств в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

1.13. **«Отделимые улучшения Помещения»** – улучшения, которые Арендатор произвел в Помещении и которые могут быть отделены без вреда Помещению.

1.14. **«Помещение»** – предназначенное для ведения Арендатором Коммерческой деятельности нежилое помещение. Данные, позволяющие определенно установить передаваемое Арендатору в качестве объекта аренды Помещение, содержатся в Приложении № 1 и п.2.1. настоящего Договора. В площадь Помещения включаются площадь витрин, несущих колонн, и тамбур шлюзов, ведущих в эвакуационно - технический коридор. Термин Помещение включает все нежилые помещения, передаваемые Арендатору по Договору.

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

1.16. **«Работы»** - монтажные, инженерные, отделочные и прочие работы по обустройству Помещения, работы по текущему ремонту и пр. работы, выполняемые Арендатором по согласованию с Арендодателем.

1.17. **«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.

1.18. **«Срок аренды»** - период, в течение которого Арендатор за плату пользуется предоставленным ему Помещением в порядке и на условиях, установленных Договором на основании настоящего Договора.

1.19. **«Условная единица»** - единица, используемая для определения величины Арендной платы и других платежей по Настоящему договору.

1 у.е. = МАКС (К<sub>Евро</sub>; К<sub>Доллар</sub>), где:

МАКС - максимальное значение;

К<sub>Евро</sub> - курс Рубля РФ к Евро, установленный ЦБ РФ на дату платежа;

К<sub>Доллар</sub> - курс Рубля РФ к Доллару США, установленный ЦБ РФ на дату платежа.

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

В настоящем Договоре, если контекст не предполагает иного:

- слова, означающие какой-либо род, предполагают любой род;
- ссылки на имеющие номер статьи и/или пункты и/или приложения являются ссылками на соответствующие статьи и/или пункты настоящего Договора аренды и/или приложения к нему;
- ссылки на дни подразумевают календарные дни.

## Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование следующее помещение:

- Здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, дом 2

Общая площадь всех помещений (далее по тексту - Помещение) составляет 3837,4 кв.м, что соответствует, данным выписки из технического паспорта (Дело № 2720/13) по состоянию на 15.08.2006 года по форме 1а с экспликацией ф.22 и поэтажным планом от 15.08.2006г. Юго-Западное БТИ г. Москвы. Помещение, передающееся в аренду по настоящему Договору, указано красными линиями на поэтажном плане (Приложение №1 к Договору).

- Здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, дом 2, стр.2

Общая площадь всех помещений (далее по тексту - Помещение) составляет 82,5 кв.м, что соответствует, данным выписки из технического паспорта (Дело № 2720/13) по состоянию на 13.06.2006 года по форме 1а с экспликацией ф.22 от 25.08.2006г и поэтажным планом. От 16.10.2006г. Юго-Западное БТИ г. Москвы. Помещение, передающееся в аренду по настоящему Договору, указано красными линиями на поэтажном плане (Приложение №1 к Договору).

2.2. Арендатор использует арендуемое Помещение по прямому назначению для ведения Коммерческой деятельности, обозначенной в п.1.9. Настоящего Договора.

## Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ.

3.1. В течение Срока аренды Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Арендную плату за пользование Помещением 113 559 у.е в месяц без учета НДС. Стороны договорились о том, что в течение первых двенадцати месяцев Арендная плата за пользование Помещением, указанным в п.2.1. договора, составляет 90 847 у.е в месяц без учета НДС.

3.2. Арендатор оплачивает Арендную плату не позднее 05 числа оплачиваемого месяца в рублях, по курсу ЦБ РФ на день оплаты, но не менее чем 34 (тридцать четыре) рубля за одну Условную единицу.

3.3. В ставку Арендной платы не включаются:

- НДС и налоги с продаж,
- коммунальные услуги:
  - отопление;
  - водоснабжение (горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);
  - электроэнергия;
- плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящиеся на нем Помещения;
- плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, 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 обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества.

3.4. Арендная плата уплачивается по реквизитам Арендодателя, указанным в настоящем Договоре. Оплата Арендной платы производится платежным поручением. К сумме Арендного платежа должен быть добавлен НДС по ставке, установленной действующим законодательством РФ на момент оплаты.

Днём исполнения обязательств Арендатора по оплате денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, является день поступления соответствующих денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя, указанный в Настоящем Договоре.

3.5. Первый платеж Арендной платы за первый месяц аренды в размере, указанном в п.3.1. Договора, уплачивается Арендатором не позднее 3 (трех) банковских дней со дня государственной регистрации Договора, в органах, уполномоченных осуществлять государственную регистрацию недвижимого имущества и сделок с ним.

3.6. Арендодатель, начиная со второго года аренды, имеет право ежегодно производить корректировку Арендной платы за Помещение, в размере не превышающем 5 %(пять) процентов от ставки Арендной платы, действующей на момент принятия решения о такой корректировке, а также

3.6.1. Арендодатель имеет право без каких-либо ограничений производить: корректировку Арендной платы в связи с изменением специализации (профиля) Коммерческой Деятельности Арендатора.

3.6.2. В случае наличия вступившего в силу нормативного акта, обязывающего Арендодателя произвести переоценку Помещения и отразить результат переоценки в бухгалтерском учете и если в результате такой переоценки стоимость Помещения увеличивается, арендная плата может быть увеличена после отражения результатов переоценки в бухгалтерском учете Арендодателя."

3.6.3. В случае изменения действующего законодательства, приводящего к изменению затрат Арендодателя, связанных с владением Помещением, указанным в п.2.1. Настоящего договора или снижающих доход Арендодателя относительно установленного на момент подписания Настоящего договора, Арендодатель вправе изменить ставку Арендной платы на величину, достаточную для компенсации подобных затрат и потерь. При возникновении подобных обстоятельств, Стороны обязуются принять меры к приведению Договора в соответствии с интересами Арендодателя.

Об изменении ставки Арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней до наступления таких изменений. Новая ставка Арендной платы вступает в действие с даты, указанной в соответствующем уведомлении..

3.7. В случае проведения капитального ремонта Помещения Арендатором за счет собственных средств Арендная плата, с согласия Арендодателя, может уменьшиться на величину фактической стоимости (полностью или части) затрат на капитальный ремонт согласно техническому заданию и смете, согласованным Арендатором и Арендодателем. При завершении капитального ремонта Помещения, проведенного Арендатором за счет собственных средств, с согласия Арендодателя, Арендатор обязан представить документы, подтверждающие объемы затрат на его проведение. Если фактическая сумма затрат превышает затраты согласованной Арендатором сметы, пересчет Арендной платы в части превышения не производится.

3.8. Учет потребления Арендатором коммунальных услуг производится по показателям установленных в Помещении счетчиков. Возмещение Арендодателю расходов на коммунальные услуги производится Арендатором на основании выставляемых Арендодателем счетов не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения соответствующего счета Арендодателя. При этом суммы, подлежащие возмещению, рассчитываются на основании базовых ставок (тарифов), по которым данные услуги предоставляются Арендодателю соответствующими коммунальными службами.

3.9. Арендатор возмещает Арендодателю расходы за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящееся на нем Здание, пропорционально площади Помещения, на основании выставляемых Арендодателем счетов не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента получения выставленного Арендодателем счета. При этом суммы, подлежащие возмещению, рассчитываются на основании действующих, на момент возмещения ставок арендной платы за пользование земельным участком, указанных в соответствующем Договоре аренды земельного участка, заключенном между Арендодателем и Московским земельным комитетом.

3.10. Арендатор самостоятельно несет расходы по содержанию Помещения, от своего имени и за свой счет заключает договоры на обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества: уборку территории, вывоз мусора, вывоз ТБО и т.д., договоры на обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования, а также иные договоры с организациями, пользование услугами которых необходимо Арендатору при ведении им Коммерческой деятельности в Помещении

3.11. Установку 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.

*В.И. Мещеряков*

#### Статья 4. ГАРАНТИЙНАЯ ДЕНЕЖНАЯ СУММА.

4.1. Гарантийная денежная сумма составляет денежную сумму в размере 200 000 у.е.. На Гарантийную денежную сумму не начисляются какие-либо проценты.

Гарантийная денежная сумма подлежит внесению Арендатором не позднее «21» марта 2007 г., в рублях по курсу ЦБ на момент перечисления.

*В графе «назначение платежа» в платежном поручении на оплату Гарантийной денежной суммы «Арендатор» указывает: «Гарантийная денежная сумма по договору ОС2.04-0307/Д от «01» марта 2007 года. НДС не облагается».*

4.2. В случае прекращения настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, Гарантийная денежная сумма подлежит возврату Арендатору в течение 5 (пяти) банковских дней с момента прекращения (досрочного прекращения) Срока аренды. Стороны могут предусмотреть иной порядок возврата Гарантийной денежной суммы.

4.3. В случае прекращения Договора по инициативе Арендодателя (п.13.4, 13.6 Договора) Гарантийная денежная сумма возврату Арендатору не подлежит и остается у Арендодателя в зачет части суммы неустойки, предусмотренной условиями настоящего Договора. Оставшаяся, после проведения, указанного в настоящем пункте зачета, часть Гарантийной денежной суммы, подлежит возврату Арендатору в течение 5 (пяти) банковских дней с момента прекращения (досрочного прекращения) Срока аренды.

4.4. Вычеты из Гарантийной денежной суммы производится только по инициативе Арендодателя в следующем порядке:

- вычеты по всем обязательствам Арендатора по настоящему Договору (в том числе неустоек и задолженности по НДС), кроме возмещения причиненного ущерба имуществу, производятся Арендодателем самостоятельно, если Арендатор, после получения соответствующего уведомления Арендодателя, в течение 5 (пяти) банковских дней не производит погашение задолженности, указанной в уведомлении;
- при причинении Арендатором ущерба имуществу Арендодателя или имуществу иных лиц, за которое Арендодатель несет ответственность, размер ущерба устанавливается на основании составленного Сторонами двухстороннего акта, в котором отражается степень причиненного ущерба. Если Арендатор отказывается составлять и (или) подписывать соответствующий акт, такой акт составляется Арендодателем в одностороннем порядке, о чем в акте делается отметка. На основании акта производится расчет суммы причиненного ущерба, которая отражается в соответствующем уведомлении, высылаемом Арендатору. Если Арендатор в течение 5 (пяти) банковских дней не производит оплату указанных в уведомлении сумм, Арендодатель вправе вычесть эти суммы из Гарантийной денежной суммы.

4.5. В случае осуществления Арендодателем вычета из Гарантийной денежной суммы Арендодатель уведомляется об этом Арендатора в срок, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с приложением расчета удержанных сумм. В этом случае Арендатор обязан восстановить Гарантийную денежную сумму до суммы, указанной в п.4.1. Договора, в течение 5 (пяти) банковских дней со дня получения уведомления Арендодателя.

#### Статья 5. СРОК ДОГОВОРА И СРОК АРЕНДЫ.

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации уполномоченными государственными органами и действует в течение 10 (десять) лет со дня подписания Сторонами настоящего Договора.

5.2. Срок аренды длится с Начала Срока аренды до дня подписания Арендатором и Арендодателем акта приемки-передачи Помещения Арендодателю (включительно).

#### Статья 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

*В.В. Власов*

**6.1. Арендодатель имеет право:**

6.1.1. без ущемления Коммерческой деятельности Арендатора - на беспрепятственный доступ в Помещение с целью его осмотра на предмет соблюдения условий пользования Помещением 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 Помещений на новый срок. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время.

6.1.2. без предварительного уведомления Арендатора входить в Помещение в случае чрезвычайных обстоятельств, включая, среди прочего: пожар, затопление, сбой в работе или поломки инженерных систем либо совершение незаконных действий с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

6.1.3. на производство за свой счет любых изменений, реконструкции или модификации Здания, а также на периодическое изменение, модификацию или снос любых временных внепостроечных 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 изменениях, реконструкциях и т.д., не позднее, чем за две недели (при реконструкции - не позднее, чем за 30 (тридцать) дней) до начала работ. В случае не согласия Арендатора с предложенным алгоритмом 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 Сторон.

6.1.4. ежегодно корректировать ставку Арендной платы в соответствии с условиями п. 3.6. настоящего договора.

6.1.5. осуществлять контроль за соблюдением Арендатором условий Договора.

**6.2. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:**

6.2.1. в течении 10 (десяти) банковских дней, с даты поступления на расчетный счет Арендодателя Гарантийной денежной суммы, указанной в п.4.1. Настоящего договора, передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи, при этом, Арендодатель вправе досрочно передать Арендатору Помещение, указанное в п.2.1. Настоящего Договора, по Акту приема-передачи;

6.2.2. обеспечить бесперебойное снабжение Помещения электрической и тепловой энергией, водоснабжением, канализацией, при условии соблюдения Арендатором п. 3.8. Договора. Арендодатель не несет ответственность за перерывы в обеспечении Здания (включая Помещение) коммунальными и эксплуатационными услугами (электроэнергией, горячей и холодной водой, теплом), произошедшие не по его вине;

6.2.3. производить капитальный ремонт Помещения, связанный с общим капитальным ремонтом Здания;

6.2.4. в случае аварий в любых инженерных сетях Здания/Помещений, вследствие их ненадлежащей установки, конструктивных разрушений в Помещении, произошедших по вине Арендодателя, предпринимать за свой счет и своими силами все необходимые меры по устранению последствий аварий и возместить причиненные Арендатору документально подтвержденные убытки, в размере реально причиненного ущерба.

**6.3. Арендатор имеет право:**

6.3.1. сдавать часть Помещения в Субаренду третьим лицам, без получения дополнительного разрешения от Арендодателя, для осуществления Коммерческой деятельности в соответствии с п. 1.9. настоящего Договора, при этом срок действия Договора Субаренды не может превышать срок действия Настоящего Договора.

В случае сдачи Помещения (части Помещения) в Субаренду, ответственным перед Арендодателем за деятельность Субарендатора является Арендатор.

6.3.2. размещать свою фирменную вывеску на фасаде Здания/Помещения, письменно согласовав такое размещение с Арендодателем и уполномоченными органами государственной власти.

**6.4. Арендатор принимает на себя исполнение следующих обязательств:**

6.4.1. принять Помещение по Акту приемки-передачи;

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

6.4.3. использовать Помещение исключительно по прямому назначению в соответствии с предметом Коммерческой деятельности Арендатора, обозначенным п. 1.9. настоящего Договора;

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

6.4.5. до начала срока Субаренды, письменно уведомить Арендодателя о намерении сдать в Субаренду часть Помещения с указанием вида Коммерческой деятельности, срока действия Договора Субаренды и полных реквизитов Субарендатора.

6.4.6. в случаях организации в Помещении игорно-развлекательных видов деятельности, Арендатор обязан получить письменное согласие Арендодателя на такое использование Помещения;

6.4.7. своевременно уплачивать Арендную плату и надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора;

6.4.8. за свой счет 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.

6.4.9. за свой счет в установленном порядке получить и продлевать в дальнейшем необходимые для ведения Коммерческой деятельности государственные лицензии и разрешения, а также нести полную ответственность за их отсутствие и/или неправильное оформление;

6.4.10. обеспечить в Помещении установку и надлежащую эксплуатацию систем средств пожаротушения и пожарной сигнализации в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, нормативных актов г. Москвы;

6.4.11. При хранении имущества Арендатора в Помещении соблюдать требования пожарной безопасности, установленные законодательством РФ и г. Москвы.

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

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

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

6.4.15. не позднее, чем за 3 (три) месяца письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Помещения как в связи с окончанием Срока аренды, так и при досрочном расторжении Договора;

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

6.4.17. немедленно информировать Арендодателя о получении, каких либо, писем, уведомлений, приказов, требований, указаний и прочих документов органов государственного и местного управления и других событиях и действиях третьих лиц, которые затрагивают интересы Арендодателя;

6.4.18. Получать предварительное письменное согласие Арендодателя для осуществления в Помещении деятельности, связанной с перепланировками и/или реконструкцией, изменением внешнего и внутреннего вида Помещения (части Помещения). До начала оформления Помещения представить Арендодателю дизайн-проект оформления Помещения, его интерьера и общего декоративного оформления. О любом изменении дизайна (внешнего вида) Помещения Арендатор, обязан своевременно уведомлять Арендодателя.

6.4.19. не позднее 7 (Семи) календарных дней после истечения Срока Аренды или расторжения настоящего Договора:

*В.А. Давыдов*

- освободить и передать Помещение Арендодателю в том же состоянии по Акту сдачи-приемки помещений, в котором Арендатор первоначально принял Помещение, за исключением нормального износа;
- вывезти все свои товары, имущество и отдельные улучшения или модификации из Помещения, все неотделимые улучшения, произведенные Арендатором, становятся собственностью Арендодателя.

#### Статья 7. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ

7.1. Арендатор в течение Срока аренды обязуется без Разрешения Арендодателя не производить никаких неотделимых улучшений в Помещении (в частности, 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 такие изменения и улучшения с обязательным разделением их на отдельные и неотделимые.

7.2. Для получения Разрешения от Арендодателя Арендатор обязан предъявлять Арендодателю на одобрение соответствующую Проектную документацию на Неотделимые улучшения и получить необходимые разрешения и согласования в уполномоченных на то органах и/или службах, в порядке, предусмотренном нормативными актами РФ и г. Москвы.

7.3. Все Отделимые улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Помещении, являются собственностью Арендатора и в случае прекращения Договора подлежат изъятию и вывозу силами и средствами Арендатора до окончания Срока аренды. Арендатор обязан устранить любой ущерб, причиненный Помещению этим изъятием.

7.4. В течение срока действия Договора Арендатор несет бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения неотделимые улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Помещении. С момента прекращения Договора право собственности на Неотделимые улучшения и изменения Помещения переходит Арендодателю. Неотделимые улучшения передаются Арендатором Арендодателю по акту согласно законодательству РФ по остаточной стоимости. Возмещение затрат Арендатора на неотделимые улучшения Помещения Арендодателем не производится.

#### Статья 8. СТРАХОВАНИЕ.

8.1. В течение срока действия настоящего Договора Арендатор обязан за свой счет заключать, поддерживать и возобновлять указанные ниже договоры страхования.

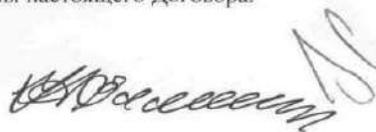
8.2. В течение 30 (тридцать) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Арендатор обязуется заключить со страховой компанией согласованной с Арендодателем следующие договоры страхования:

- имущественного страхования, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с владением, использованием, распоряжением Помещением от всех видов рисков утраты (гибели) или повреждения Помещения;
- страхования ответственности, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с возмещением вреда причиненного Арендатором юридическим и/или физическим лицам в связи с использованием Помещением на сумму, эквивалентную не менее 50000 (пятьдесят тысяч) долларов США на день заключения договора страхования;

В целях реализации обязательства, предусмотренного настоящим пунктом, Арендодатель дает согласие на заключение договоров страхования с одной из следующих страховых компаний: ИНГОССТАХ, ЭНЕРГОГАРАНТ, РОСНО.

8.3. Выгодоприобретателем по договорам страхования (п. 8.2.) должен являться Арендодатель, который обязан использовать полученное им в результате наступления страхового случая страховое возмещение на ликвидацию последствий такого страхового случая.

8.4. Арендатор обязуется обеспечить действие договоров страхования, указанных в п.8.2 настоящей статьи, в течение всего срока действия настоящего Договора.



8.5. Заключаемые Арендатором в соответствии с п. 8.2 договоры страхования должны обеспечить максимальную компенсацию убытков, которые могут быть причинены Арендодателю и/или иным лицам. В случае, если сумма страхового возмещения будет меньше суммы убытков Арендодателя, возникших в результате наступления страхового случая, Арендатор обязуется возместить такую разницу не позднее 10 (десяти) дней с момента получения страхового возмещения Арендодателем и получения Арендатором соответствующего уведомления от Арендодателя.

8.6. Арендатор обязан предоставить Арендодателю договоры страхования (страховых полисов) не позднее 15-ти дней со дня их заключения.

8.7. В случае если договоры страхования (страховых полисов) не будут переданы Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховщиками договоры страхования с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов производится Арендатором не позднее 10 (десяти) дней с момента предъявления Арендатору письменного требования об уплате.

#### **Статья 9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления Обстоятельств непреодолимой силы (п. 1.12 договора), наступление которых должно быть подтверждено Стороной, которая на них ссылается, путем предъявления другой Стороне нормативных актов уполномоченных государственных органов РФ и г. Москвы.

#### **Статья 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

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

10.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, в результате чего у другой стороны возникли убытки, обязана возместить другой Стороне нанесенный этим нарушением прямой ущерб.

10.3. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за недостатки Помещения, которые были оговорены Арендодателем, либо должны были быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения и зафиксированы в Акте приемки-передачи Помещения.

10.4. Арендодатель, при наличии его вины, возмещает Арендатору прямой ущерб, который может быть причинен действиями или бездействием Арендодателя.

10.5. Арендатор несет перед Арендодателем ответственность за ущерб или убытки, причиненные виновными действиями или бездействием Арендатора, выразившиеся в виде повреждений Здания/Помещений, в размере прямого и действительного ущерба, а также ремонтно-восстановительных работ, возмещаемых в течение пяти дней с момента предъявления обоснованного требования Арендодателем.

10.6. В случае просрочки внесения Арендной платы, Гарантийной денежной суммы, а также выполнения иных денежных обязательств Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку (пеню) в размере 0,15 % от невыплаченной суммы за каждый день просрочки. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения обязательств, возложенных на них Договором.

10.7. Любая неустойка, подлежащая уплате в рамках Договора, уплачивается на основании письменного требования заинтересованной Стороны. В независимости от сроков направления требования, неустойка может быть начислена за весь период, начиная с момента возникновения права Стороны требовать выплаты неустойки. При отсутствии письменного требования неустойка не начисляется и не уплачивается.

#### **Статья 11. АРБИТРАЖНОЕ СОГЛАШЕНИЕ.**

*С.А. Осипов*

11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров.

11.2. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение тридцати дней с момента возникновения спора, каждая из Сторон вправе передать спор на рассмотрение в Арбитраж в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством Российской Федерации.

#### Статья 12. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.

12.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность, как самого текста настоящего Договора, так и в отношении полученной ими друг от друга или ставшей им известной в ходе выполнения обязательств по настоящему Договору информации, а также знаний, опыта, ноу-хау 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 по настоящему Договору.

12.2. Требования предыдущего пункта не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных организаций в случаях, предусмотренных законом,

12.3. Любой ущерб, причиненный Стороне несоблюдением требований настоящей статьи, подлежит возмещению виновной Стороной.

#### Статья 13. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

13.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации уполномоченными государственными органами и прекращается по основаниям, предусмотренным в Договоре и действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Досрочное прекращение действия Договора возможно по соглашению Сторон, по решению Арбитражного суда г. Москвы или в соответствии с условиями настоящего Договора.

13.3. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

- 13.3.1. ликвидации Арендатора в установленном законом порядке;
- 13.3.2. признания Арендатора судом несостоятельным (банкротом);
- 13.3.3. принятия решения органом исполнительной власти города Москвы или федеральных органов государственной власти о реконструкции или обязательном сносе Здания;
- 13.3.4. досрочного расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, а также в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

13.4. Настоящий Договор, может быть досрочно, расторгнут Арендодателем, с предварительным уведомлением Арендатора за 45 календарных дней до такого расторжения, во внесудебном, одностороннем порядке по следующим основаниям:

- 13.4.1. использование Помещения не по целевому назначению, указанному в п.1.9. настоящего Договора;
- 13.4.2. нарушение п.6.4.6. Настоящего Договора;
- 13.4.3. нарушение п.6.4.16 Настоящего договора;
- 13.4.4. если Арендатор допустил (независимо от факта последующего внесения) просрочку внесения Арендной платы (ее части) и/или иных платежей по настоящему договору более двух раз подряд, либо допустил одновременную просрочку внесения Арендной платы более чем на 30 (тридцать) календарных дней;
- 13.4.5. если Арендатор допустил (независимо от факта последующего внесения) просрочку внесения Гарантийной денежной суммы более 10 (десяти) календарных дней;
- 13.4.6. при проведении Арендатором переоборудования, перепланировки, иных существенных изменений арендуемого Помещения либо его части, без согласования с Арендодателем и/или соответствующих органов власти в установленном порядке.
- 13.4.7. Если Арендатор более 2-х раз нарушает обязательства, возлагаемые на него настоящим Договором.

13.5. При наступлении обстоятельств указанных в п.13.4., Настоящий Договор считается расторгнутым с даты, указанной в предварительном уведомлении.

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

13.6.1. при передаче Помещения (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;

13.6.2. существенного ухудшения Арендатором состояния Помещения; если Арендатор не производит текущего ремонта Помещения в течение 30 (тридцати) дней со дня получения обоснованного уведомления Арендодателя о необходимости производства текущего ремонта Помещения.

13.6.3. в случае уклонения Арендатора от подписания Акта приема - передачи арендуемого помещения;

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

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

13.7.1. неисполнение Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору привело к тому, что Помещение 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 помещение в пригодное к использованию состояние, при этом Арендатор не уплачивает Арендную плату за Помещение (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 надлежащие состояние Помещение или его часть. В случае неисполнения Арендодателем обязательств о приведении Помещения или его части в надлежащие 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;

13.7.2. Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора;

13.7.3. переданное Арендатору Помещение 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 Помещения при его передаче по Акту приемки-передачи;

13.7.4. Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не несет ответственности, окажется в состоянии, не пригодном для Коммерческой деятельности.

#### Статья 14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

14.1. Арендатор имеет право на проведение за свой счет в Помещении рекламной-информационной деятельности

14.2. По окончании срока аренды и при отсутствии нарушений со стороны Арендатора в течение всего срока действия настоящего договора, Арендатор имеет преимущественное право заключения нового договора аренды на тех же условиях.

14.3. Подача документов для государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему осуществляется Арендатором в течении одного месяца с момента подписания, при этом Арендодатель обязан предоставить Арендатору все необходимые для регистрации документы, требуемые со стороны Арендодателя, и упомянутые в перечне регистрирующего органа, в течение 5 (пяти) рабочих дней, со дня получения письменного запроса Арендатора. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, а также внесением по инициативе Арендатора изменений и дополнений в него, в том числе с получением необходимой документации БТИ (кроме документов Арендодателя, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора), несет Арендатор.

*С*  
*Арендатор*

### Статья 15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

15.2. С момента подписания настоящего 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.

15.3. 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, по телексу и/или телефаксу.

15.4. 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.

15.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

15.6. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

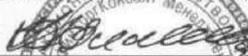
15.8. Настоящий Договор совершен в г. Москве «01» марта 2007 года в трех экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон и один для государственного органа уполномоченного осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все тексты которых идентичны, и имеют одинаковую юридическую силу.

### Статья 16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

#### АРЕНДОДАТЕЛЬ

**Юридический адрес:**  
115551, г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12  
ИНН 7737125981  
ОГРН 2047737003940  
**Почтовый адрес:**  
г. Москва, ул. Домодедовская, дом 12А, стр.1  
**Банковские реквизиты:**  
р/с 40702810400000013631  
в ОАО «РосДорБанк» г. Москвы  
к/с 30101810700000000666  
БИК 044583666

Генеральный директор  
ЗАО «ФинТорк Консалт Менеджмент»

  
Фин Н.М.



#### АРЕНДАТОР

**Юридический адрес:**  
113054, г. Москва, ул. Валовая, д. 8/18  
ИНН 7705642994  
ОГРН 1057746145522  
**Почтовый адрес:**  
113054, г. Москва, ул. Валовая, д. 8/18  
**Банковские реквизиты:**  
р/с 40702810738040111008  
в Тверское отделение № 7982  
Сбербанка России  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225  
ОКПО 76047257

Генеральный директор  
ЗАО «АВ-Инвест»

  
Губанов А.С.



Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Юго-Западное N 1 ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2720/13 Литер -  
по состоянию на 15.08.2006 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Условный номер	2108100		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	ул. Островитянова		
Дом	2	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Площадь с летними, всего (кв.м.)	3837,4	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	панельные
лестничных клеток	-	Год постройки	1977
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1114,1
Площадь застройки (кв.м.)	3071	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	3837,4



Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗАО "ФинТоргКонсалт Менеджмент"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	3837,4	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	3837,4
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	3837,4

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
13.05.2002г. N 6001107.

Начальник ТБТИ

Владиминова Ж.В.

25.08.2006 Подпись

Зам. начальника  
Юго-Западного № 11 ТБТИ  
Колцова Надежда Сергеевна

М.П.

Исполнитель

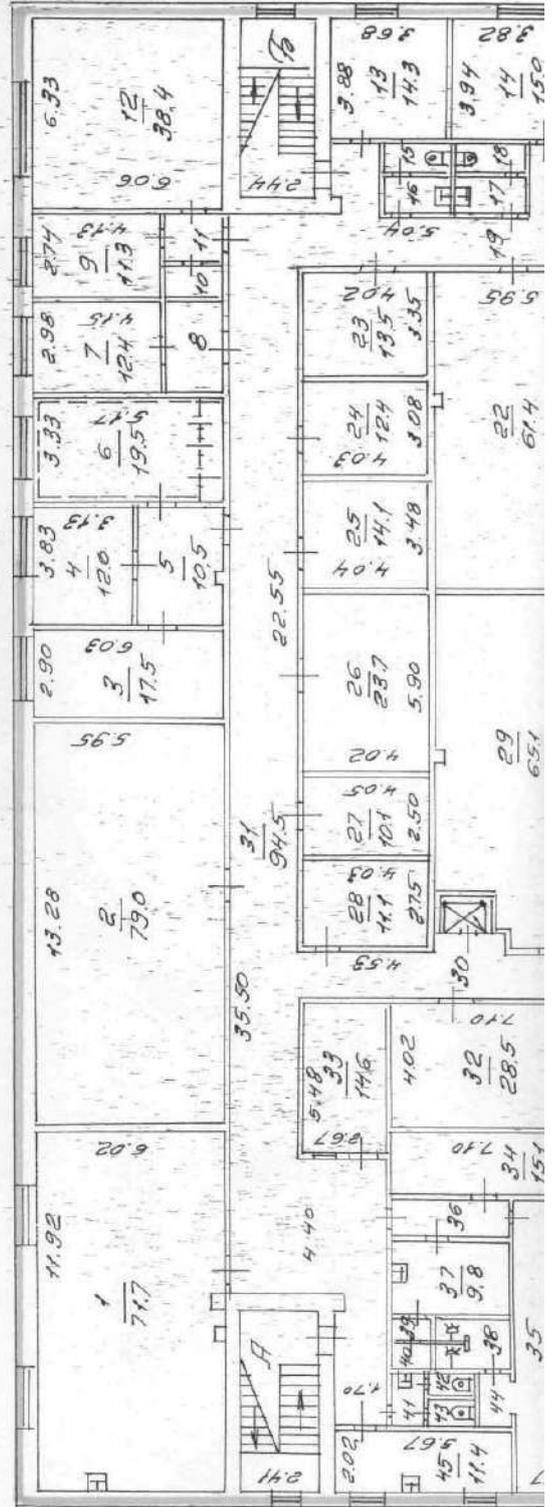
Захарова Т.В.

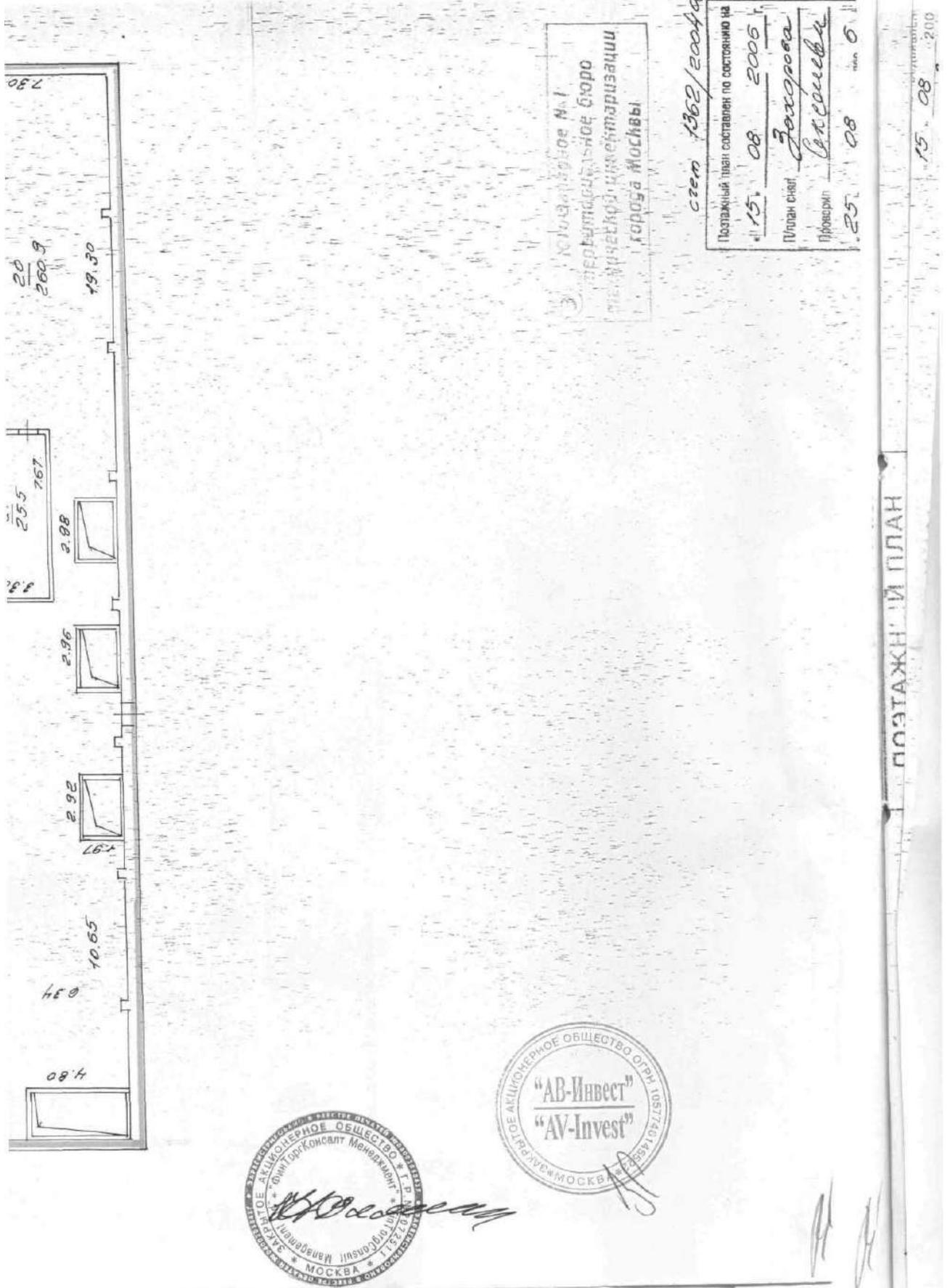
25.08.2006 Подпись

Инженер  
Секселева Е.А.

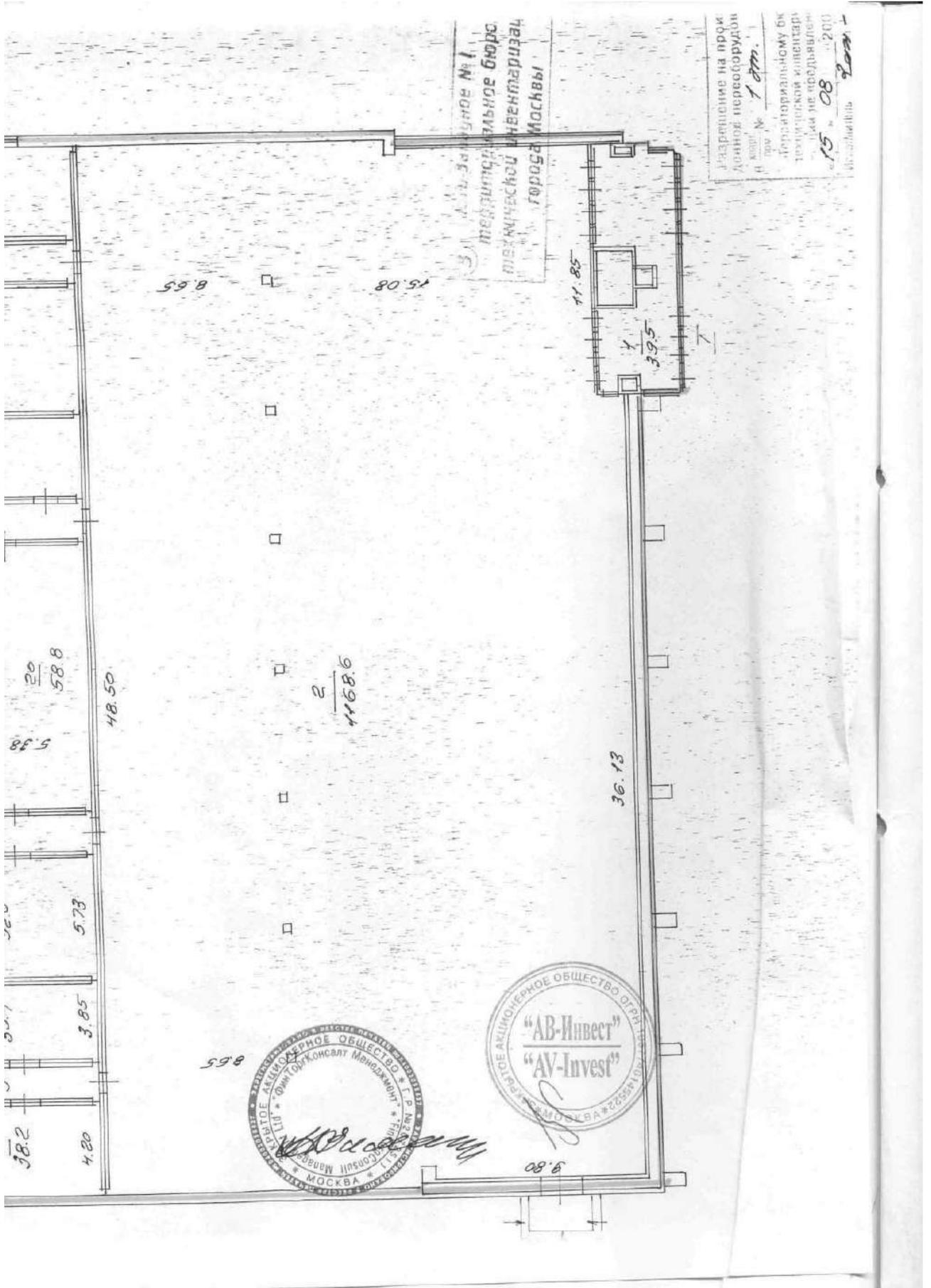


АНТРЕСОЛЬ I ЭТАЖ a









Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Западное N 1 ТБТИ

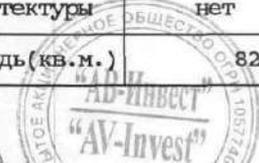
ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2720/13 Литер -  
по состоянию на 13.06.2006 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Условный номер	2800538		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	ул. Островитянова		
Дом	2	Корп.	-
		Строение	2
функциональное назначение	нежилое		
Площадь с летними, всего (кв.м.)	82,5	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1977
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	25,9
Площадь застройки (кв.м.)	99	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	82,5



*[Handwritten signature]*

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗАО "ФинТоргКонсалт Менеджмент"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	82,5	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	82,5
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	82,5

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
13.05.2002г. N 6001109.

Начальник ТБТИ

Владиминова Ж.В.

25.08.2006 Подпись

Зам. начальника  
Юго-Западного № 1 ТБТИ  
Колцова Надежда Сергеевна

М.П.

Исполнитель

Захарова Т.В.

25.08.2006 Подпись

Инженер  
Секселева Е.А.

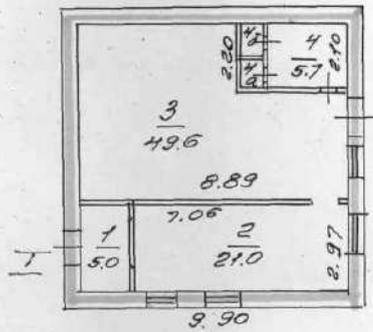


**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА <sup>кв.</sup> № 1  
<sup>помещ.</sup> № 1  
 СТР. № 2 Д. № 2  
 УЛ./ПЕР. Островитинова  
 КВАРТ. № —  
ВЗ АО Г. МОСКВЫ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

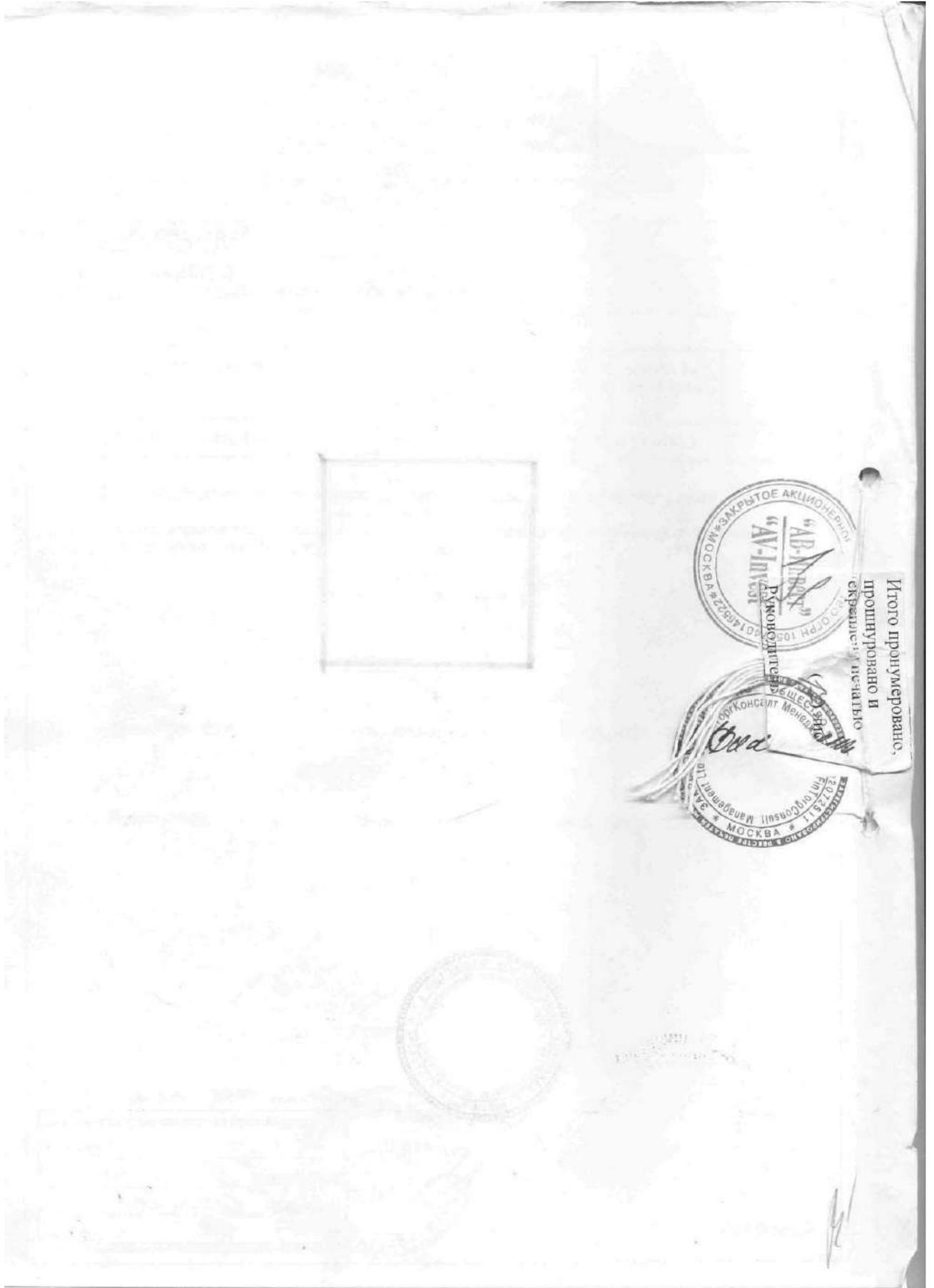
1 И ЭТАЖ

82,5  
 12,5



№ 1362/200406  
 поэтажный план составлен по состоянию на  
 \* 16 \* 10 \* 2001 г.  
 Исполнитель Захарова  
 Проверил Секселева  
 \* 25 \* 08 \* 2006 г.

Масштаб 1:200



**Дополнительное соглашение № 2  
к Договору аренды  
нежилого помещения № ОС2.04-0307/Д от 01 марта 2007 г.**

г. Москва

«07» июля 2007 г.

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», имеющее лицензию № 21-000-1-00140 от 11.11.2003 г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое далее по тексту «Арендодатель», и

Закрытое акционерное общество «АВ-Инвест», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Генерального директора Цареградского Дмитрия Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, именуемые далее «Стороны», учитывая что:

Здания, расположенные по адресу:

- г. Москва, ул. Островитянова, д. 2

- г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2,

включены в состав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны записи о регистрации:

- от 26 июня 2007 г. № 77-77-12/013/2007-080

- от 26 июня 2007 г. № 77-77-12/013/2007-083,

Арендодатель в полном объеме принимает на себя все права и обязанности прежнего Арендодателя по Договору аренды нежилого помещения № ОС2.04-0307/Д от 01 марта 2007 г., Арендатору направлено уведомление о переходе права собственности,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 к Договору аренды нежилого помещения № ОС2.04-0307/Д от 01 марта 2007 г. (далее по тексту «Дополнительное соглашение № 2») о нижеследующем:

1. Изложить преамбулу к Договору аренды нежилого помещения № ОС2.04-0307/Д от 01 марта 2007 г. (далее по тексту - Договор) в следующей редакции:

**«Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», имеющее лицензию № 21-000-1-00140 от 11.11.2003 г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое далее по тексту «Арендодатель», и**

**Закрытое акционерное общество «АВ-Инвест», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Генерального директора Цареградского Дмитрия Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:».**

2. Изложить п. 15.3. Договора в следующей редакции:

«15.3. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в пункте 4 Дополнительного соглашения № 2 к договору в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу».

3. Изложить пункт 15.4. Договора в следующей редакции:

«15.4. 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 пункте 4 Дополнительного соглашения № 2 к Договору, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая несет все неблагоприятные последствия».

4. Изложить статью 16 Договора в следующей редакции:

**«Статья 16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

**Юридический адрес:**  
127051, г. Москва, Малый Каретный пер.,  
д. 7, стр. 1  
ИНН 7707500642  
КПП 770701001  
ОГРН 1037739831326  
**Почтовый адрес:**  
127051, г. Москва, Малый Каретный пер.,  
д. 7, стр. 1  
**Банковские реквизиты:**  
Р/с 40701810500130000059  
В Банк ВТБ (открытое акционерное  
общество) г. Москва  
к/с 30101810700000000187  
БИК 044525187  
Генеральный директор  
ООО «Управляющая Компания  
«ОЛМА-ФИНАНС»

\_\_\_\_\_/Машкова Е.А./

**АРЕНДАТОР**

**Юридический адрес:**  
113054, г. Москва, ул. Валовая, д. 8/18  
ИНН 7705642994  
ОГРН 1057746145522  
**Почтовый адрес:**  
113054, г. Москва, ул. Валовая, д. 8/18  
**Банковские реквизиты:**  
Р/с 40702810738040111008  
В Тверское отделение № 7982  
Сбербанка России  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225  
ОКПО 76047257

Генеральный директор  
ЗАО «АВ-Инвест»

\_\_\_\_\_/Цареградский Д.А./

5. Настоящее Дополнительное соглашение № 2 к Договору считается заключенным с момента государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует с момента подписания его Сторонами.

6. Арендатор оплачивает арендную плату предусмотренную договором по реквизитам, указанным в п. 4 настоящего Дополнительного соглашения № 2, с момента получения Арендатором уведомления о смене собственника арендуемого здания.

7. Подача документов для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения № 2 осуществляется Арендатором в течение 30 (Тридцати) дней с момента подписания Сторонами настоящего Дополнительного соглашения № 2. При этом Арендодатель обязан предоставить Арендатору все необходимые для регистрации документы, требуемые со стороны Арендодателя и упомянутые в перечне регистрирующего органа, в течение 10 (десяти) рабочих дней, со дня получения письменного запроса Арендатора. Расходы, связанные с регистрацией Дополнительного соглашения № 2 несет Арендатор.

8. Настоящее Дополнительное соглашение № 2 составлено в 3 (трех) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для государственного органа уполномоченного осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Генеральный директор  
ООО «Управляющая Компания  
«ОЛМА-ФИНАНС»

  
Машчова Е.А.  


**АРЕНДАТОР:**

Генеральный директор  
ЗАО «АВ-Инвест»

  
Дзареградский Д.А./  


Управление Федеральной регистрационной  
службы по Москве

Номер регистрационного округа 06

Произведена государственная регистрация  
*дополнительного соглашения*

Дата регистрации 17 НОЯ 2009

Номер регистрационного документа 413

Регистратор Д. В.







**Дополнительное соглашение № 3  
к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ  
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № ОС2.04-0307/Д от 01.03.2007 г.**

г. Москва

01 мая 2009 г.

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», имеющее лицензию № 21-000-1-00160 от 12.11.2008 г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое далее по тексту «Арендодатель» и

Закрытое Акционерное Общество «АВ-Инвест», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Генерального директора Русова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее по тексту: «Дополнительное соглашение № 3») к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № ОС2.04-0307/Д от 01.03.2007 г. (далее по тексту: «Договор») о нижеследующем:

**1. Изложить пункт 1.19. Договора в следующей редакции:**

«1.19. «Условная единица» - единица, используемая для определения величины Арендной платы и других платежей по настоящему Договору.

1 у.е. = МАКС (К<sub>Евро</sub>; К<sub>Доллар</sub>), где:

МАКС - максимальное значение;

К<sub>Евро</sub> - курс Евро к Рублю РФ, установленный ЦБ РФ на дату платежа;

К<sub>Доллар</sub> - курс Доллара США к Рублю РФ, установленный ЦБ РФ на дату платежа.

**2. Изложить Статью 3 Договора «УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ» в следующей редакции:**

«Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ.

3.1. В течение Срока аренды Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Арендную плату за пользование и владение Помещением и местами общего пользования. Арендная плата состоит из Постоянной и Переменной частей.

3.2. В течение Срока аренды Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Постоянную часть Арендной платы за пользование Помещением 113 559,00 (Сто тринадцать тысяч пятьсот пятьдесят девять) у.е. в месяц без учета НДС.

Стороны договорились о том, что Постоянная часть Арендной платы за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора, за период с 01 мая 2009 года по 31 октября 2009 года составляет 102 203,10 (Сто две тысячи двести три 10/100) у.е. в месяц без учета НДС.

3.2.1. В ставку Постоянной части Арендной платы не включаются:

- НДС и налоги с продаж,

- коммунальные услуги:
  - отопление;
  - водоснабжение (горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);
  - электроэнергия;
  - плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящиеся на нем Помещения;
  - плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, 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 обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества;
  - возмещение страховых премий (страховых взносов).

3.2.2. Арендатор оплачивает Постоянную часть Арендной платы не позднее 05 числа оплачиваемого месяца в рублях, по курсу ЦБ РФ на день оплаты, но не менее чем 34 (Тридцать четыре) рубля за одну Условную единицу.

3.2.3. Постоянная часть Арендной платы уплачивается по реквизитам Арендодателя, указанным в настоящем Договоре.

3.3. Переменная часть Арендной платы рассчитывается Арендодателем исходя из учета потребления Арендатором коммунальных услуг, возмещения арендных платежей за пользование земельным участком и из учета возмещения страховых взносов (страховых премий).

3.3.1. Учет потребления Арендатором коммунальных услуг производится по показателям установленных в Помещении счетчиков или, в случае если счетчики не установлены или не исправны, по расчетным нагрузкам. Суммы, подлежащие уплате, 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 возмещения арендных платежей за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящееся на нем Здание, производится пропорционально площади Помещения, занимаемого Арендатором. При этом суммы, подлежащие возмещению, рассчитываются на основании действующих, на момент возмещения ставок арендной платы за пользование земельным участком, указанных в соответствующем Договоре аренды земельного участка.

3.3.3. Суммы возмещения страховых взносов (страховых премий), рассчитываются на основании страховых взносов (страховых премий), указанных в соответствующих Договорах имущественного страхования, заключенных Арендодателем со страховщиками в соответствии с п. 8.9. настоящего Договора и объектом которых являются имущественные интересы, связанные с владением, пользованием, распоряжением Помещением от всех видов рисков утраты (гибели) или повреждения Помещения, а также указанных в п.п. 8.2. и 8.3. настоящего Договора.

При этом разница между суммой страхового возмещения и суммой убытков Арендодателя, возникшая в результате наступления страхового случая и подлежащая возмещению Арендатором Арендодателю в соответствии с п. 8.6. настоящего Договора не включается в Переменную часть Арендной платы и подлежит возмещению Арендатором Арендодателю в соответствии с п. 8.6. настоящего Договора.

3.3.4. Оплата Переменной части Арендной платы производится частями, на основании выставляемых Арендодателем счетов не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения соответствующего счета Арендодателя.

3.4. Арендная плата (Переменная часть и Постоянная часть) уплачивается по реквизитам Арендодателя, указанным в настоящем Договоре. Оплата Арендной платы производится платежным поручением. К сумме Арендной платы (Переменная часть и Постоянная часть) должен быть добавлен НДС по ставке, установленной действующим законодательством РФ.

Днем исполнения обязательств Арендатора по оплате денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, является день поступления соответствующих денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

3.5. Арендодатель, начиная со второго года аренды, имеет право ежегодно производить корректировку Постоянной части Арендной платы за Помещение, в размере, не превышающем 5% (пять) процентов от ставки Постоянной части Арендной платы, действующей на момент принятия решения о такой корректировке, а также

3.5.1. Арендодатель имеет право без каких-либо ограничений производить корректировку Арендной платы в связи с изменением специализации (профиля) Коммерческой Деятельности Арендатора.

3.5.2. В случае наличия вступившего в силу нормативного акта, обязывающего Арендодателя произвести переоценку Помещения и отразить результат переоценки в бухгалтерском учете и если в результате такой переоценки стоимость Помещения увеличится, арендная плата может быть увеличена после отражения результатов переоценки в бухгалтерском учете Арендодателя.

3.5.3. В случае изменения действующего законодательства, приводящего к изменению затрат Арендодателя, связанных с владением Помещением, указанным в п.2.1. настоящего Договора или снижающих доход Арендодателя относительно установленного на момент подписания настоящего Договора, Арендодатель вправе изменить ставку Постоянной части Арендной платы на величину, достаточную для компенсации подобных затрат и потерь. При возникновении подобных обстоятельств, Стороны обязуются принять меры к приведению Договора в соответствии с интересами Арендодателя.

3.5.4. Об изменении ставки Постоянной части Арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней до наступления таких изменений. Новая ставка Арендной платы вступает в действие с даты, указанной в соответствующем уведомлении.

3.6. В случае проведения капитального ремонта Помещения Арендатором за счет собственных средств Арендная плата, с согласия Арендодателя, может уменьшиться на величину фактической стоимости (полностью или части) затрат на капитальный ремонт согласно техническому заданию и смете, согласованным Арендатором и Арендодателем. При завершении капитального ремонта Помещения, проведенного Арендатором за счет собственных средств, с согласия Арендодателя, Арендатор обязан представить документы, подтверждающие объемы затрат на его проведение. Если фактическая сумма затрат превышает затраты согласованной Арендатором сметы, пересчет Арендной платы в части превышения не производится.

3.7. Арендатор самостоятельно несет расходы по содержанию Помещения, от своего имени и за свой счет заключает договоры на обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества: уборку территории, вывоз мусора, вывоз ТБО и т.д., договоры на обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов

помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования, а также иные договоры с организациями, пользование услугами которых необходимо Арендатору при ведении им Коммерческой деятельности в Помещении.

3.8. Установку 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. Изложить пункт 6.2.2. Договора в следующей редакции:**

«6.2.2. обеспечить бесперебойное снабжение Помещения электрической и тепловой энергией, водоснабжением, канализацией, при условии соблюдения Арендатором п. 3.3.1 и 3.3.4 Договора. Арендодатель не несет ответственность за перерывы в обеспечении Здания (включая Помещение) коммунальными и эксплуатационными услугами (электроэнергией, горячей и холодной водой, теплом), произошедшие не по его вине;»

**4. Изложить Статью 8 СТРАХОВАНИЕ Договора в следующей редакции:**

8.1. В течение срока действия настоящего Договора Арендатор обязан за свой счет заключать, поддерживать и возобновлять указанные ниже договоры страхования.

8.2. В течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Арендатор обязуется заключить со страховой компанией согласованной с Арендодателем следующие договоры страхования:

- страхования ответственности, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с возмещением вреда причиненного Арендатором юридическим и/или физическим лицам в связи с использованием Помещением на сумму, эквивалентную не менее 50000 (пятьдесят тысяч) долларов США на день заключения договора страхования;

В целях реализации обязательства, предусмотренного настоящим пунктом, Арендодатель дает согласие на заключение договоров страхования с одной из следующих страховых компаний: ИНГОССТАХ, ЭНЕРГОГАРАНТ, РОСНО, ОАО «АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ».

8.3. При проведении работ по перепланировке, переоборудованию, реконструктивных работ Арендатор или его Подрядчики обязаны заключить договор страхования при проведении строительных и монтажных работ в Помещениях/Здании. Договор должен быть заключен на весь срок проведения строительно-монтажных работ.

8.4. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, выгодоприобретателем по договорам страхования ответственности, заключенным Арендатором в соответствии с п. 8.2. и 8.3. настоящего Договора, должен являться Арендодатель.

8.5. Арендатор обязуется обеспечить действие договоров страхования, указанных в п. 8.2 настоящей статьи, в течение всего срока действия настоящего Договора.

8.6. Заключаемые Арендатором в соответствии с пп. 8.2, 8.3 договоры страхования должны обеспечить максимальную компенсацию убытков, которые могут быть причинены Арендодателю и/или иным лицам. В случае, если сумма страхового возмещения будет меньше суммы убытков Арендодателя, возникших в результате наступления страхового случая, Арендатор обязуется возместить такую разницу не позднее 10 (десяти) дней с момента получения страхового возмещения Арендодателем и получения Арендатором соответствующего уведомления от Арендодателя.

8.7. Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии всех договоров страхования (страховых полисов) не позднее 15-ти дней со дня их заключения.

8.8. В случае если копии договоров страхования (страховых полисов), указанных в п.п. 8.2., 8.3., не будут переданы Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховщиками договоры страхования с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов (страховых премий) по заключенным Договорам страхования производится Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.3.3. настоящего Договора.

8.9. Арендодатель самостоятельно заключает со страховщиками следующие договоры страхования:

- имущественного страхования, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с владением, пользованием, распоряжением Помещением от всех видов рисков утраты (гибели) или повреждения Помещения, с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов (страховых премий) по заключенным Договорам страхования производится Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.3.3. настоящего Договора.

5. Настоящее Дополнительное соглашение № 3 от 01.05.2009 г. к Договору считается заключенным с момента государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует с момента подписания его Сторонами.

6. Подача документов для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения № 3 от 01.05.2009 г. к Договору осуществляется Арендатором в течение одного месяца с момента подписания Сторонами настоящего соглашения. При этом Арендодатель обязан предоставить Арендатору все необходимые для регистрации документы, требуемые со стороны Арендодателя и упомянутые в перечне регистрирующего органа, в течение 5 (пяти) рабочих дней, со дня получения письменного запроса Арендатора. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Дополнительного соглашения № 3 от 01.05.2009 г. несет Арендатор.

7. Настоящее Дополнительное соглашение № 3 от 01.05.2009 г. к Договору составлено в 3 (трех) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для государственного органа уполномоченного осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### ПОДПИСИ СТОРОН

##### АРЕНДОДАТЕЛЬ

ООО «Управляющая компания  
«ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого  
инвестиционного фонда недвижимости  
«АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО  
«Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»

Генеральный директор



/Машкова Е.А./

##### АРЕНДАТОР

Закрытое Акционерное Общество  
«АВ-Инвест»

Генеральный директор



/Русов С.Н./



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №4**  
к Договору аренды нежилого помещения № ОС2.04-0307/Д от 01.03.2007г.

г. Москва

«30» января 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц о создании за основным государственным регистрационным номером 1037739831326, о чем Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г. Москве 19.08.2003г. выдано Свидетельство серия 77 № 007194986, ИНН 7707500642, КПП 770701001, место нахождения: 127051 г.Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1, имеющее лицензию №21-000-1-00160 от 12.11.2008 г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Виноградова Константина Владиславовича, действующего на основании Устава, и

Закрытое акционерное общество "АВ-Инвест", внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц о создании за основным государственным регистрационным номером 1057746145522, о чем Межрайонной инспекцией ФНС №46 по г.Москве 02.02.2005г. выдано Свидетельство серия 77 № 002191706, ИНН 7705642994, КПП 770501001, место нахождения: 115054 г.Москва, ул.Валовая, д.8/18, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Лубниной Викторией Казимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №4 от 30.01.2015г. к Договору аренды нежилого помещения № ОС2.04-0307/Д от 01.03.2007г. (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Изложить пункт 3.2. Договора в следующей редакции:**

«3.2. В течение Срока аренды Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Постоянную часть Арендной платы за пользование Помещением 113 559,00 (Сто тринадцать тысяч пятьсот пятьдесят девять целых) у.е. в месяц без учета НДС.

Стороны договорились о том, что Постоянная часть Арендной платы за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора, за период с «01» мая 2009 года по «31» октября 2009 года составляет 102 203,10 (Сто две тысячи двести три целых 10/100) у.е. в месяц без учета НДС.

Стороны договорились о том, что Постоянная часть Арендной платы за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора, за период с «01» ноября 2009 года по «30» сентября 2011 года составляет 113 559,00 (Сто тринадцать тысяч пятьсот пятьдесят девять целых) у.е. в месяц без учета НДС.

Стороны договорились о том, что Постоянная часть Арендной платы за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора, за период с «01» октября 2011 года по «30» января 2015 года составляет 119 236,95 (Сто девятнадцать тысяч двести тридцать шесть целых 95/100) у.е. в месяц без учета НДС.

Стороны договорились о том, что Постоянная часть Арендной платы за пользование Помещением, указанным в п.2.1. Договора, за период с «01» февраля 2015 года по «30» апреля 2015 года составляет 107 313,26 (Сто семь тысяч триста тринадцать целых 26/100) у.е. в месяц без учета НДС.

Стороны договорились о том, что Постоянная часть Арендной платы за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора, с «01» мая 2015 года составляет 119 236,95 (Сто девятнадцать тысяч двести тридцать шесть целых 95/100) у.е. в месяц без учета НДС.

**3.2.1. В ставку Постоянной части Арендной платы не включаются:**

- НДС и налоги с продаж;
- коммунальные услуги:
  - отопление;
  - водоснабжение (горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);
  - электроэнергия;
  - плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящиеся на нем Помещения;
  - плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, 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 обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества;
  - возмещение страховых премий (страховых взносов).

3.2.2. Арендатор оплачивает Постоянную часть Арендной платы не позднее 05 числа оплачиваемого месяца в рублях, по курсу ЦБ РФ на день оплаты, но не менее чем 34 (Тридцать четыре) рубля за одну Условную единицу.

3.2.3. Постоянная часть Арендной платы уплачивается по реквизитам Арендодателя, указанным в настоящем Договоре.».

2. Настоящее Дополнительное соглашение №4 от 30.01.2015г. является неотъемлемой частью Договора, считается заключенным с момента государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с «01» февраля 2015г.

3. Подача настоящего Дополнительного соглашения №4 от 30.01.2015г. к Договору на государственную регистрацию осуществляется силами и за счет средств Арендатора, в течение одного месяца с момента подписания Сторонами Дополнительного соглашения №4 от 30.01.2015г. к Договору и при условии предоставления Арендодателем документов, необходимых с его стороны для проведения государственной регистрации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение №4 от 30.01.2015г. составлено в 3 (трех) экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один - для государственного органа, уполномоченного осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением №4 от 30.01.2015г., Стороны руководствуются Договором аренды, а также Дополнительными соглашениями к нему.

6. Реквизиты и подписи Сторон:

**Арендодатель**

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»  
 Адрес местонахождения: 127051, Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр. 1  
 ИНН 7707500642 КПП 770701001  
 ОГРН 1037739831326  
 Р/счет №40701810500130000059  
 в Банк ВТБ (открытое акционерное общество)  
 г. Москва,  
 К/счет № 30101810700000000187  
 БИК 044525187

**Арендатор**

Закрытое акционерное общество «АВ-Инвест»

Адрес местонахождения: 115054, г. Москва, Валовая ул., д. 8/18  
 ИНН 7705642994, КПП 770501001  
 ОГРН 1057746145522, ОКПО 76047257  
 Р/счет № 40702810738040111008  
 в Московском банке Сбербанка России ОАО  
 г. Москва  
 К/счет № 30101810400000000225  
 БИК 044525225

Генеральный директор

Виноградов Константин Владиславович



Генеральный директор

Лубина Виктория Казимировна



**Дополнительное соглашение № 6  
к Договору аренды нежилого помещения №ОС2.04-0307/Д от 01.03.2007 г.**

г. Москва

«16» марта 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»** (место нахождения: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1, ИНН 7707500642, ОГРН 1037739831326), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00610 от 12 ноября 2008 г, предоставленную Федеральной службой по финансовым рынкам, далее именуемое «Арендодатель», в лице Генерального директора Виноградова Константина Владиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

**Закрытое акционерное общество «АВ-Инвест»** (место нахождения: 115054, г. Москва, ул. Валуевская, д. 8/18, ИНН 7705642994, ОГРН 1057746145522), в лице Генерального директора Лубининой Викторией Казимировной, действующего на основании Устава, далее именуемое «Арендатор», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 6 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды нежилого помещения №ОС2.04-0307/Д от 01.03.2007 г. (далее – Договор аренды) о нижеследующем:

1. В связи с изменением названия закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, в состав имущества которого входят Здания, арендуемые по Договору аренды, наименование Арендодателя по Договору аренды изложить в следующей редакции: "Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»".

2. Изложить абзац шестой пункта 3.2. Договора аренды в следующей редакции:

"Стороны договорились о том, что Постоянная часть Арендной платы за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора, с «01» мая 2015 г. по «31» марта 2016 г. составляет 119 236,95 (Сто девятнадцать тысяч двести тридцать шесть целых 95/100) условных единиц в месяц без учета НДС."

3. Изложить абзац седьмой пункта 3.2. Договора аренды в следующей редакции:

"Стороны договорились о том, что Постоянная часть Арендной платы за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора, с «01» апреля 2016 г. по «28» февраля 2017 г. составляет 104 928,52 (Сто четыре тысячи девятьсот двадцать восемь целых 52/100) условных единиц в месяц без учета НДС."

4. Дополнить пункт 3.2. Договора аренды абзацем следующего содержания:

"Стороны договорились о том, что Постоянная часть Арендной платы за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора: с «01» марта 2017 г. по «31» марта 2017 г. составляет 115 253,02 (Сто пятнадцать тысяч двести пятьдесят три целых 02/100) условных единиц, без учета НДС; с «01» апреля 2017 г. составляет 119 236,95 (Сто девятнадцать тысяч двести тридцать шесть целых 95/100) условных единиц в месяц без учета НДС."

5. Пункт 5.1. Договора аренды изложить в следующей редакции:

"5.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его государственной регистрации уполномоченным государственным органом и действует до «01» марта 2022 г."

6. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ, условия данного Дополнительного соглашения распространяются на правоотношения Сторон со дня его подписания.

7. Подача документов для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения осуществляется Арендатором в течение одного месяца со дня подписания настоящего Дополнительного соглашения, при этом Арендодатель обязан предоставить Арендатору все необходимые для регистрации документы в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения письменного запроса от Арендатора. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Дополнительного соглашения несет Арендатор.

8. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Договором аренды, а также Дополнительными соглашениями к нему.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  
Генеральный директор  
ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»

  
/Виноградов К.В.

**АРЕНДАТОР:**  
Генеральный директор  
ЗАО «АВ-Инвест»

  
/Лубинина В.К.

**Дополнительное соглашение №7**  
**к Договору аренды нежилого помещения №ОС2.04-0307/Д от 01.03.2007г.**

г. Москва

«29» нояб 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимостью «АНТЕЙ СЕВЕР»** (место нахождения: 127051, г. Москва, малый Каретный пер., д. 7, этаж 2, пом. II, ком. 9, 10, 11, 12, 18, 19, ИНН 7707500642, ОГРН 1037739831326), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00610 от 12 ноября 2008г., предоставленную Федеральной службой по финансовым рынкам, далее именуемое «Арендодатель», в лице Генерального директора Виноградова Константина Владиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Закрытое акционерное общество «АВ-Инвест»**, именуемое далее по тексту – «Арендатор», зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС №46 по г. Москве 02.02.2005г., ОГРН 1057746145522, ИНН 7705642994, в лице Генерального директора Лубниной Виктории Казимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а каждый по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №ОС2.04-0307/Д от 01.03.2007г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с тем, что **27.03.2013 г.** в ЕГРП были внесены данные об **уменьшении площади арендуемых зданий**, произошедшей в результате произведенной Арендатором перепланировки, Стороны пришли к соглашению:

1.1. Внести изменения в пункт 2.1. Договора, и утвердить его в следующей редакции:

«2.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование следующие объекты недвижимости, в дальнейшем именуемые «Помещение»:

- Здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, дом 2, общей площадью 3833,2 (Три тысячи восемьсот тридцать три целых две десятых) кв.м., кадастровый номер: 77:06:0007001:1050. Планировка Здания отображена в Выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-64082608 от 30.05.2021 г. и поэтажных планах и экспликация БТИ изготовленных 30.03.2011 г., по состоянию на 11.05.2010 г. (первый этаж) и по состоянию на 12.08.2008 г. (антресоль первого этажа).

- Здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2, общей площадью 77,2 (Семьдесят семь тысяч две десятых) кв.м., кадастровый номер 77:06:0007001:1047.».

1.2. Изменить пункт 1.14. Договора и изложить его в следующей редакции:

«1.14. «Помещение» - нежилые здания, указанные в п. 2.1. Договора, предназначенные для ведения Арендатором Коммерческой деятельности. Термин Помещение включает в себя все здания, передаваемые Арендатору по Договору.»

1.3. Исключить из договора Приложение №1 к Договору (позтажные планы Помещения и Формы 1а).

2. Исключить из Договора пункт 1.8. Договора.

3. Изменить пункт 6.2.3. Договора и исключить из него слова: «связанный с капитальным ремонтом Здания».

4. Из пунктов 6.2.4., 6.3.2., 10.5 Договора исключить слова: «Здания/»

5. Подача документов для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения осуществляется Арендатором. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Дополнительного соглашения несет Арендатор.

6. Во всем, что не оговорено в настоящем Дополнительном соглашении, Стороны руководствуются положениями Договора и действующим законодательством РФ.

7. Настоящее Дополнительное соглашение подписано в 3 (трех) подлинных идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию, вступает в силу с даты государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 27.03.2013 г.

#### АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

##### Арендодатель:

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. ЗИПФ недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»

Место нахождения: 127051, г. Москва, Малый каретный переулок, д. 7, этаж 2, помещение II, ком.: 9, 10, 11, 12, 18, 19

ИНН 7707500642, КПП 770501001

ОГРН 1037739831326

Генеральный директор

##### Арендатор:

ЗАО «АВ-Инвест»

Адрес места нахождения: 113054, г. Москва, ул. Валовая, д. 8/18

Адрес для письменной корреспонденции: 121170, г. Москва, Кутузовский проспект, д. 36, стр. 6

ОГРН 1057746145522

ИНН 7705642994 КПП 770501001

Генеральный директор



/Виноградов К.В./



/С. Лубнина/



MFC-0558/2021-1245782-1 от 03.08.2021 г.

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Савеловский

**ОПИСЬ****документов, принятых для оказания государственных услуг****Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права**

(наименование государственной услуги)

**здание, здание**

(вид объекта недвижимости)

**77:06:0007001:1050, г Москва, ул Островитянова, д 2; 77:06:0007001:1047, г Москва, ул Островитянова, д 2**

(кадастровый номер, адрес (местоположение) объекта недвижимости)

**Закрытое акционерное общество "АВ-Инвест" (Гутырчик Михаил Николаевич)**

(Ф.И.О., наименование заявителя)

представлены следующие документы:

№ п/п	Наименование и реквизиты документов	Количество экземпляров		Количество листов		Отметка о выдаче документов заявителю	
		подлинное	копии	в подлиннике	в копии	подлинное экземпляры	копии
1	Заявление о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 03.08.2021 г. №MFC-0558/2021-1245782-1	1		3			
2	Доверенность от 22.04.2021 г. №6276443, 77АГ		1		1		
3	Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ОС.04-0307/Д от 01.03.2007 от 29.07.2021 г. №7	3		3			
4	Платёжное поручение от 28.07.2021 г. №2124 (22000 руб. 00 коп., Закрытое акционерное общество "АВ-Инвест" (Гутырчик Михаил Николаевич))	1		1			

**Руководитель направления по предоставлению услуг**

(должность сотрудника, принявшего документы)

**Асриева Е.И.**

(подпись, Ф.И.О.)

**«03» августа 2021 г., 11 ч., 28 мин.**

(дата и время составления описи)

**9** р.д. с даты приема заявления на осуществление ГКУ и (или) ГРП и прилагаемых к нему документов  
**плановая дата выдачи 16.08.2021**

(срок оказания государственной услуги)

Удостоверение государственного образца  
государственной регистрации, кадастра и  
инвентаризации по Москве

Идентификационный номер: **77**

Продолжение государственного образца

Действительно с **1-1 АСР 2017**

Идентификационный номер: **77-06-0007001-1050-77/007/2017-1**

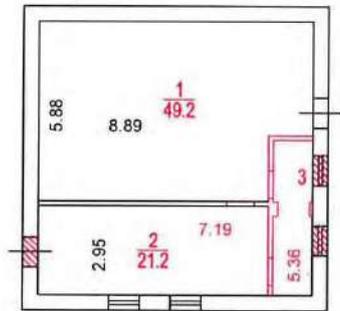
Получено в **ПЛОЩЕНКО ЕО**





**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**по адресу: ул. Островитянова(наименование ул., проезда, бульв. и т.д.)домовл. (вл.) \_\_\_\_\_ дом 2нужно подчеркнутькорпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) 2нужно подчеркнутьквартал № 2720 Юго-Западный АО г. Москвы**1 ЭТАЖ**

③ Юго-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



13 60 300367 17.03.2011

Разрешение на произведенное переоборудование

В инвент. пом. № 1 (ком. 1-3)

Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено

" 27 " октября 2008 г.

Исполнитель Чуприкова

Проверил Рукина

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 27 " октября 2008 г.

П/план снял Балашова *Б.А.*Проверил Попова В.И. *В.И.*

" 24 " 03 2011 г.

Масштаб 1:200

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

по адресу: ул. Островитянова  
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

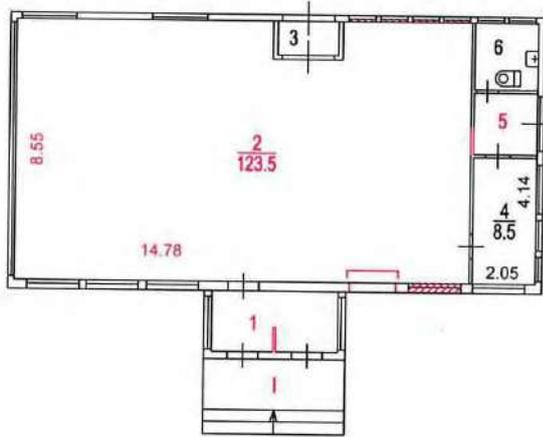
домовл. (вл.) \_\_\_\_\_ дом 2  
лучшее подчёркнуть

корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) 1  
лучшее подчёркнуть

квартал № 2720 Юго-Западный АО г. Москвы

③ Юго-Западное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

**1 ЭТАЖ**



Масштаб 1:200

Разрешение на произведенное переоборудование

В <sup>№ 103/М</sup> № 1 (ком. 1,2,5)

Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено

" 27 " октября 2008 г.

Исполнитель Чуприкова

Проверил Рукина

13 60 300368 17.03.2011

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 27 " октября 2008 г.

П/план снял Балашова

Проверил Попова В.И.

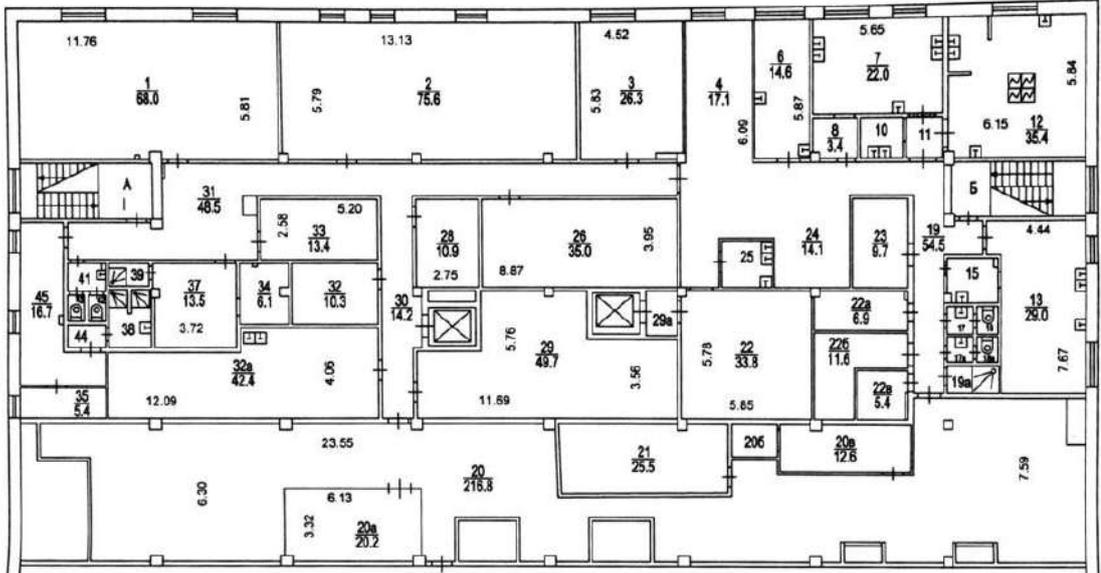
" 24 " 03 2011 г.



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 по адресу: ул. Островитинова  
 домовл. (вл.) \_\_\_\_\_ дом 2  
 корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) \_\_\_\_\_  
 квартал № 2720 Юго-Западный АО г. Москвы

Юго-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

**АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖА**



**2-ой свет**

13 60 300369 от 17.03.2011г.

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 " 12 " 08 2008 г.  
 П/план снял Сергеева М.А.  
 Проверил Лытова Н.В.  
 " 30 " 03 2011 г.

Масштаб 1:200

## СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	24.03.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		2720/13			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-Западный	Квартал № 2720		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Островитянова			
Дом	2	Корпус	-	Строение	2
Помещ. №	-				
Примечание					

## СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	46	на	2008	Год постройки	1977
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-	-			
Степень технического обустройства	отопление центральное от тэц электричество				
Высота потолков	h=2,70				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
13.05.2002г. № 6001109.

Бюро технической инвентаризации Юго-Западное ТБТИ

Начальник ТБТИ Ю.Н.Цыганкова

"24" марта 2011 г.

Исполнитель Балашова С.Н.



Зам. начальника  
Юго-Западного ТБТИ  
Кинсфатер Евдокия Алексеевна

13 60 300367

*В.И. Попова*  
Руководитель группы Попова В.И.



02 60 11 0018251

## СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	30.03.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		2720/13			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-Западный	Квартал № 2720		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Островитянова			
Дом	2	Корпус	-	Строение	-
Помещ.№	-				
Примечание					

## СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	40	на	1996	Год постройки	1977
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1эт=4,00 hа1эт=3,05				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
13.05.2002г. № 6001107.

Бюро технической инвентаризации Юго-Западное ТБТИ

Начальник ТБТИ Ю.Н.Цыганкова

"30" марта 2011 г.

Исполнитель Сергеева М.А.



Зам.начальника  
Юго-Западного ТБТИ  
Кинсфатер Евдокия Алексеевна

13 60 300369



02 60 11 0017512

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
ГОРОДА МОСКВА  
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

ПОЧТОВЫЙ АДРЕС	К поэтажному плану дома № <u>2</u> корп. (стр.) <u>(2)</u> <u>ул. Островитянова</u> <u>Юго-Западного округа города Москвы</u>
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АДРЕС	Наименование объекта _____ Административный округ _____ Наименование микрорайона _____ или городского проезда _____ Микрорайон № _____ корпус № _____ секции №№ _____

Заказчик \_\_\_\_\_

Владелец \_\_\_\_\_

Здание построено по проекту \_\_\_\_\_

Экспликация составлена по состоянию на \_\_\_\_\_  
(дата обмера)

Экспликацию составил Балашова С.И.



Проверил [Signature]

Зам. начальника ТБТИ [Signature]

Штамп ТБТИ Западного ТБТИ  
Зам. начальника  
Кинсфатер Еедокия Александровна

Юго-Западное ТБТИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Островитянова, 2, стр.2

3 Юго-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
горсда Москвы

Помещение N I Тип: Торговые  
Последнее обследование 27.10.2008  
Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-3)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	склад	49,2	49,2				торгов.	270
	2	склад	21,2	21,2				торгов.	
	3	пом.подсобное	6,8				6,8	торгов.	
Итого по помещению			77,2	70,4	6,8				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Торговые			77,2	70,4	6,8				
Итого по этажу 1			77,2	70,4	6,8				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Торговые			77,2	70,4	6,8				
Итого по зданию			77,2	70,4	6,8				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Торговые			77,2	70,4	6,8				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
13.05.2002г. N 6001109.

Экспликация на 1 странице

24.03.2011 г.

Исполнитель



Балашова С.Н.

13 60 300367



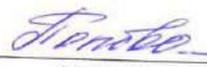
02 60 11 0018247

Копию экспликации на 01 стр.

Изготовил < 24 > 03 2011 года

Проверил < 28 05 > 2011 года

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
ГОРОДА МОСКВА  
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

ПОЧТОВЫЙ АДРЕС	К поэтажному плану д. № <u>2</u> корп. № _____ по ул. Островитянова _____ <i>Юго-Западного округа города Москвы</i> _____
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АДРЕС	Наименование объекта _____ Административный округ _____ Наименование микрорайона _____ или городского проезда _____ Микрорайон № _____ корпус № _____ секции №№ _____

Заказчик \_\_\_\_\_

Владелец \_\_\_\_\_

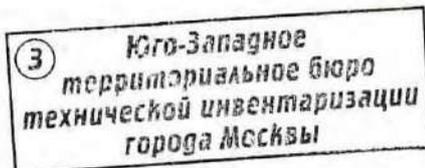
Здание построено по проекту \_\_\_\_\_

Экспликация составлена по состоянию на 11.05.2010 г.  
(дата обмера)

Экспликацию составил Сергеева М.А.

проверил Шутов

Зам. начальника ТБТИ \_\_\_\_\_



Штамп ТБТИ  
Зам. начальника  
Юго-Западного ТБТИ  
Кинсфатер Евдокия Алексеевна

Юго-Западное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: ул. Островитянова, 2

Юго-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Помещение N I Тип: Торговые

Последнее обследование 11.05.2010

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ  
по переустройству объекта нежилого назначения  
от 27.02.2008 N 15-32-18/8

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	1	тамбур	20,9			20,9	торгов.	400	
	1а	зал торговый	23,3	23,3			торгов.	705	
	2	зал торговый	1619,8	1619,8			торгов.	705	
	2а	зал торговый	62,5	62,5			торгов.	705	
	2б	зал торговый	165,9	165,9			торгов.	705	
	2в	офис	6,6	6,6			торгов.	705	
	2г	пом.подсобное	12,6			12,6	торгов.	705	
	2д	кабинет	3,3	3,3			торгов.	705	
	2е	пом.подсобное	11,9			11,9	торгов.	705	
	2ж	аптека	84,5	84,5			торгов.	705	
	2з	пом.подсобное	4,4			4,4	торгов.	705	
	2и	пом.подсобное	2,8			2,8	торгов.	705	
	2к	пом.подсобное	9,8			9,8	торгов.	705	
	2л	пом.подсобное	4,6			4,6	торгов.	705	
	2м	пом.подсобное	7,8			7,8	торгов.	705	
	2н	мастерская	7,8	7,8			торгов.	705	
	2о	пом.чистки одеж	25,8	25,8			торгов.	705	
	2п	зал торговый	42,5	42,5			торгов.	705	
	2р	пом.подсобное	7,2			7,2	торгов.	705	
	2с	тамбур	5,6			5,6	торгов.	705	
	2т	зал торговый	22,2	22,2			торгов.	705	
	2у	зал торговый	27,2	27,2			торгов.	705	
	5	коридор	3,5			3,5	торгов.	400	
	5а	касса	4,7	4,7			торгов.	705	
	11	комната охраны	9,4	9,4			торгов.	400	
	13	коридор	5,2			5,2	торгов.	400	
	14	расфасовочная	7,7	7,7			торгов.	400	
	18	кабинет	5,8	5,8			складс.	400	
	19	коридор	6,0			6,0	складс.	400	
	25	коридор	8,9			8,9	складс.	400	
	26	пом.подсобное	1,5			1,5	складс.	400	
	28	пом.подсобное	1,5			1,5	торгов.	400	
	29	склад	40,9	40,9			торгов.	400	
	29а	дебаркадер	40,2			40,2	торгов.	400	
	29б	дебаркадер	40,2			40,2	торгов.	400	
	29в	пом.подсобное	3,2			3,2	торгов.	400	
	29г	коридор	165,4			165,4	торгов.	400	
	30	холодильник	52,8			52,8	складс.	400	
	31	холодильник	64,3			64,3	прочая	400	
	38	коридор	7,9			7,9	торгов.	400	



02 60 11 0017509

По адресу: ул. Островитянова, 2

стр. 2

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
	38а	коридор	3,1		3,1			торгов.	400
	42	компьютерная	5,8		5,8			складс.	400
	44	умывальная	3,1		3,1			складс.	400
	44а	уборная	1,3		1,3			складс.	400
	44б	санузел	3,1		3,1			складс.	400
	45	санузел	1,4		1,4			торгов.	400
	46	санузел	1,5		1,5			торгов.	400
	47	умывальная	3,6		3,6			торгов.	400
	48	коридор	5,0		5,0			торгов.	400
	49	электрощитовая	19,8	19,8				прочая	400
Итого по помещению			2695,8	2179,7	516,1				
---Нежилые помещения всего			2695,8	2179,7	516,1				
в т.ч. Торговые			2523,4	2154,1	369,3				
Складские			88,3	5,8	82,5				
Прочие			84,1	19,8	64,3				

Помещение N II Тип: Торговые

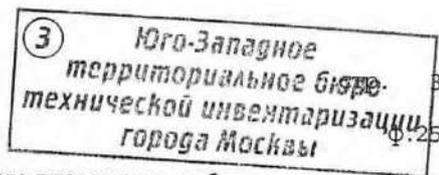
ф.25

Последнее обследование 12.08.2008

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ  
по переустройству объекта нежилого назначения  
от 27.02.2008 N 15-32-18/8

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	бойлерная	47,2	47,2				торгов.	400
Итого по помещению			47,2	47,2					
---Нежилые помещения всего			47,2	47,2					
в т.ч. Торговые			47,2	47,2					

По адресу: ул. Островитянова, 2



Помещение N III Тип: Торговые

Последнее обследование 12.08.2008

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ  
по переустройству объекта нежилого назначения  
от 27.02.2008 N 15-32-18/8

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	электропитовая	18,7	18,7		торгов.			400
Итого по помещению			18,7	18,7					
---Нежилые помещения всего			18,7	18,7					
в т.ч. Торговые			18,7	18,7					

Тип: Торговые

Последнее обследование 12.08.2008

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ  
по переустройству объекта нежилого назначения  
от 27.02.2008 N 15-32-18/8

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	A	клетка лестнич	13,3		13,3	торгов.			400
	B	клетка лестнич	14,1		14,1	торгов.			
	a	лифт	3,7		3,7	торгов.			
	a1	лифт	3,7		3,7	торгов.			
Итого по помещению			34,8		34,8				
---Нежилые помещения всего			34,8		34,8				
в т.ч. Торговые			34,8		34,8				

Итого по этажу 1			2796,5	2245,6	550,9				
---Нежилые помещения всего			2796,5	2245,6	550,9				
в т.ч. Торговые			2624,1	2220,0	404,1				
Складские			88,3	5,8	82,5				
Прочие			84,1	19,8	64,3				

По адресу: ул. Островитянова, 2

стр. 4

Помещение N I Тип: Торговые

ф. 25

Последнее обследование 12.08.2008

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ  
по переустройству объекта нежилого назначения  
от 27.02.2008 N 15-32-18/8

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вст- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
а 1	1	склад	68,0	68,0					305
	2	склад	75,6	75,6					
	3	склад	26,3	26,3					
	4	коридор	17,1			17,1			
	6	цех	14,6	14,6					
	7	цех	22,0	22,0					
	8	коридор	3,4			3,4			
	10	моечная	3,4			3,4			
	11	коридор	2,6			2,6			
	12	кухня	35,4	35,4					
	13	цех	29,0	29,0					
	15	пом.подсобное	4,2			4,2			
	17	умывальная	1,2			1,2			
	17а	умывальная	1,2			1,2			
	18	уборная	1,2			1,2			
	18а	уборная	1,1			1,1			
	19	коридор	54,5			54,5			
	19а	душевая	2,5			2,5			
	20	венткамера	216,8	216,8					
	20а	венткамера	20,2	20,2					
	20б	венткамера	3,0	3,0					
	20в	венткамера	12,6	12,6					
	21	служебное	25,5			25,5			
	22	холодильник	33,8	33,8					
	22а	пом. подсобное	6,9			6,9			
	22б	раздевалка	11,6			11,6			
	22в	пом. подсобное	5,4			5,4			
	23	весовая	9,7			9,7			
	24	холодильник	14,1	14,1					
	25	моечная	4,7			4,7			
	26	склад	35,0	35,0					
	28	кабинет	10,9	10,9					
	29	склад	49,7	49,7					
	29а	коридор	2,6			2,6			
	30	коридор	14,2			14,2			
	31	коридор	48,5			48,5			
	32	кабинет	10,3	10,3					
	32а	комн. приема пиц	42,4			42,4			
	33	кабинет	13,4	13,4					
	34	раздевалка	6,1			6,1			
	35	раздевалка	5,4			5,4			
	37	раздевалка	13,5			13,5			
	38	душевая	4,6			4,6			
	39	душевая	1,6			1,6			
	41	умывальная	2,0			2,0			
	42	уборная	1,0			1,0			
	43	уборная	1,0			1,0			
	44	коридор	1,4			1,4			
	45	раздевалка	16,7			16,7			

По адресу: ул. Островитянова, 2

стр. 5

Итого по помещению	1007,9	690,7	317,2					
---Нежилые помещения всего	1007,9	690,7	317,2					
в т.ч. Торговые	558,6	244,0	314,6					
Складские	121,1	118,5	2,6					
Прочие	328,2	328,2						

3 Юго-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 12.08.2008

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ  
по переустройству объекта нежилого назначения  
от 27.02.2008 N 15-32-18/8

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
а 1	A	клетка лестнич	14,7		14,7	торгов.			305
	B	клетка лестнич	14,1		14,1	торгов.			

Итого по помещению	28,8		28,8					
---Нежилые помещения всего	28,8		28,8					
в т.ч. Торговые	28,8		28,8					

Итого по этажу а 1	1036,7	690,7	346,0					
---Нежилые помещения всего	1036,7	690,7	346,0					
в т.ч. Торговые	587,4	244,0	343,4					
Складские	121,1	118,5	2,6					
Прочие	328,2	328,2						

Итого по зданию	3833,2	2936,3	896,9					
---Нежилые помещения всего	3833,2	2936,3	896,9					
в т.ч. Торговые	3211,5	2464,0	747,5					
Складские	209,4	124,3	85,1					
Прочие	412,3	348,0	64,3					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
13.05.2002г. N 6001107.

Экспликация на 5 страницах

30.03.2011 г.

Исполнитель

Сергеева М.А.

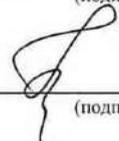
13 60 300369

Копию экспликации на 5 листах

Изготовил <30> марта 2011 года

Проверил <30> марта 2011 года

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Дополнительное соглашение № 8  
к Договору аренды нежилого помещения №ОС2.04-0307/Д от 01.03.2007 г.**

г. Москва

«24» февраля 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», (место нахождения: 127051, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, Малый Каретный переулок, дом 7, 4 этаж, помещение II, комнаты №№ 12, 14, 15, ИНН 7707500642, ОГРН 1037739831326), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами № 21-000-1-00610 от 12 ноября 2008 г, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам, далее именуемое «Арендодатель», в лице Генерального директора Виноградова Константина Владиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «АВ-Инвест», в лице Генерального директора Лубининой Виктории Казимировны, действующего на основании Устава, именуемое далее по тексту «Арендатор», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 8 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды нежилого помещения №ОС2.04-0307/Д от 01.03.2007 г. (далее – Договор аренды) о нижеследующем:

1. Дополнить пункт 3.2. Договора аренды абзацем следующего содержания:

*«Стороны договорились о том, что Постоянная часть Арендной платы за пользование Помещением, указанным п. 2.1. Договора, с «01» марта 2022 г. составляет 10 500 000 (десять миллионов пятьсот тысяч) рублей в месяц без учета НДС.»*

2. Изложить абзац 1 пункта 3.5. Договора аренды в следующей редакции:

*«3.5. Арендодатель, начиная с 01 марта 2023 года, имеет право ежегодно увеличивать Постоянную часть Арендной платы за пользование Помещением на величину индекса потребительских цен на товары и услуг «в целом» (ИПЦ) в Российской Федерации за предшествующий календарный год, рассчитанному в процентах по состоянию на январь текущего календарного года к январю предыдущего календарного года, но не более чем на 5 (пять) процентов.»*

3. Изложить пункт 5.1. Договора аренды в следующей редакции:

*«5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации уполномоченными государственными органами и действует до 01 марта 2032 года.»*

4. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор пунктом 13.8 следующего содержания:

*«13.8. Арендатор вправе в соответствии со ст. 450.1 Гражданского Кодекса РФ в одностороннем порядке отказаться от Договора (от исполнения Договора) не ранее чем через 5 (пять) лет с даты заключения Дополнительного соглашения № 8 к Договору, уведомив об этом Арендодателя не менее чем за 12 (двенадцать) календарных месяца до даты расторжения Договора.»*

5. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ, условия данного

Дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон со дня его подписания.

6. Подача документов для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения осуществляется Арендатором. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Дополнительного соглашения несет Арендатор.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр для государственного органа, осуществляющего регистрацию.

8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Договором аренды и действующим законодательством РФ.

#### РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p><b>ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»</b>  <b>Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»</b>          Адрес местонахождения: 127051, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, Малый Каретный пер., д. 7, 4 эт., пом. II, ком. №№ 12, 14, 15          ИНН 7707500642, КПП 770701001, ОГРН 1037739831326          Р/счет № 40701810500130000059 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва, БИК 044525187          К/счет № 30101810700000000187</p>	<p><b>Арендатор: Закрытое акционерное общество "АВ-Инвест"</b>          Адрес местонахождения: 115054, г. Москва, Валовая ул., д. 8/18          ИНН 7705642994, КПП 770501001, ОГРН 1057746145522          Р/счет № 40702810738040111008 в ПАО Сбербанк, БИК 044525225          К/счет № 30101810400000000225</p>
<p>Генеральный директор            Виноградов Константин Владиславович</p>	<p>Генеральный директор            Лубнина Виктория Казимировна</p>



ПРЕДОСТАВЛЕНО В  
 ЭЛЕКТРОННОМ  
 ВИДЕ



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. № 77/501/16-1252100		
Кадастровый номер:	77-06-0007001:1050	
Номер кадастрового квартала:	77-06-0007001	
Предыдущие номера:	2108100	
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		
2	Основная характеристика:	площадь	3833.2 кв.м
		(тип) (значение)	(единица измерения)
3	Назначение: Нежилое здание		
4	Наименование: _____		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2		
6	Материал наружных стен: Кирпичные/панельные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): 1977		
8	Кадастровая стоимость (руб.): 471733562.97		

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:	77:06:0007001:11547, 77:06:0007001:11548, 77:06:0007001:11549, 77:06:0007001:11550, 77:06:0007001:11551, 77:06:0007001:11552
12	Сведения о правах:	
	Общая долявая собственность, регномер 77-77-12/013/2007-080 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, сооружения, объекта незавершенного строительства

07.11.2016

МП.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCC/LPGUR/CckPortApp/ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandler/Mapping-PATH=%2FDownloadHtml/Controller&ru.fccland.libportal.s...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCC/LPGUR/CckPortApp/ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandler/Mapping-PATH=%2FDownloadHtml/Controller&ru.fccland.libportal.s...) 3/7

КП.2

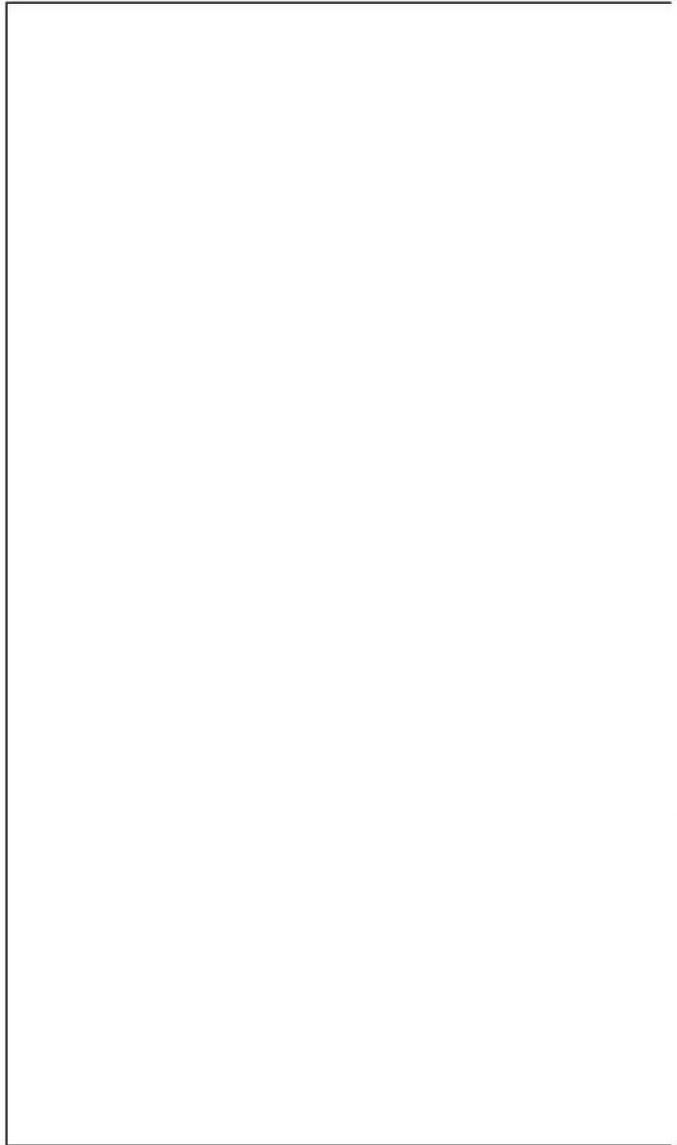
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

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

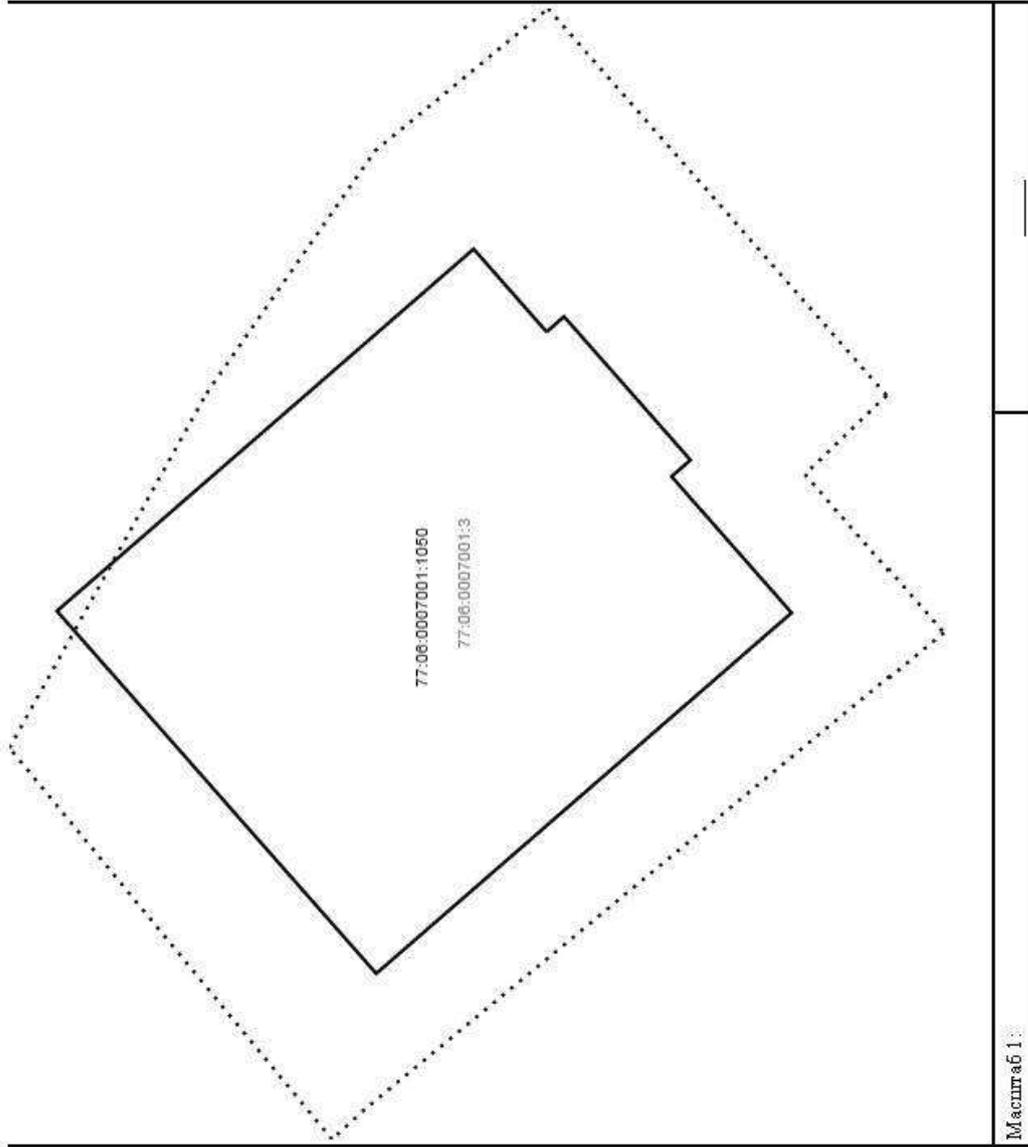
« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252100	
Кадастровый номер:	77.06.0007001.1050

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



07.11.2016

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства



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

[https://rosreestr.ru/wps/pa\\_FCC/PGUR/Control/HandlerMapping-PATH=%2FDownload/Html/Control/er&ru.tocland.ibm.portal.s...](https://rosreestr.ru/wps/pa_FCC/PGUR/Control/HandlerMapping-PATH=%2FDownload/Html/Control/er&ru.tocland.ibm.portal.s...) 57

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

07.11.2016

МП.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCC/LPGUR/CckPortApp/ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandler/Mapping-PATH=%2FDownloadHtml/Controller&ru.fccland.libportal.s...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCC/LPGUR/CckPortApp/ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandler/Mapping-PATH=%2FDownloadHtml/Controller&ru.fccland.libportal.s...) 6/7

КП.3

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

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

« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252100	
Кадастровый номер: 77.06.0007001.1050	

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение) (единица измерения)		
1	—	—	весь	—	Аренда (в том числе, субаренда)
2	—	—	весь	—	Аренда (в том числе, субаренда)
3	—	—	весь	—	Доверительное управление

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

МП.

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. № 77/501/16-1252116	
Кадастровый номер:	77-06-0007001:1047
Номер кадастрового квартала:	77-06-0007001
Предыдущие номера:	2800538
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.2	
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	77.2 (значение) (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Наименование:	—	
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
6	Материал наружных стен:	Кирпичные	
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1977	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	12573001.21	

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:	77:06:0007001:11538
12	Сведения о правах:	Общая долевая собственность, регномер 77-77-12/013/2007-083 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, сооружения, объекта незавершенного строительства

07.11.2016

МП.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCC/LPGUR/CckPortApp/ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandler/Mapping-PATH=%2FDownloadHtml/Controller&ru.fccland.libportal.s...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCC/LPGUR/CckPortApp/ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandler/Mapping-PATH=%2FDownloadHtml/Controller&ru.fccland.libportal.s...) 3/7

КП.2

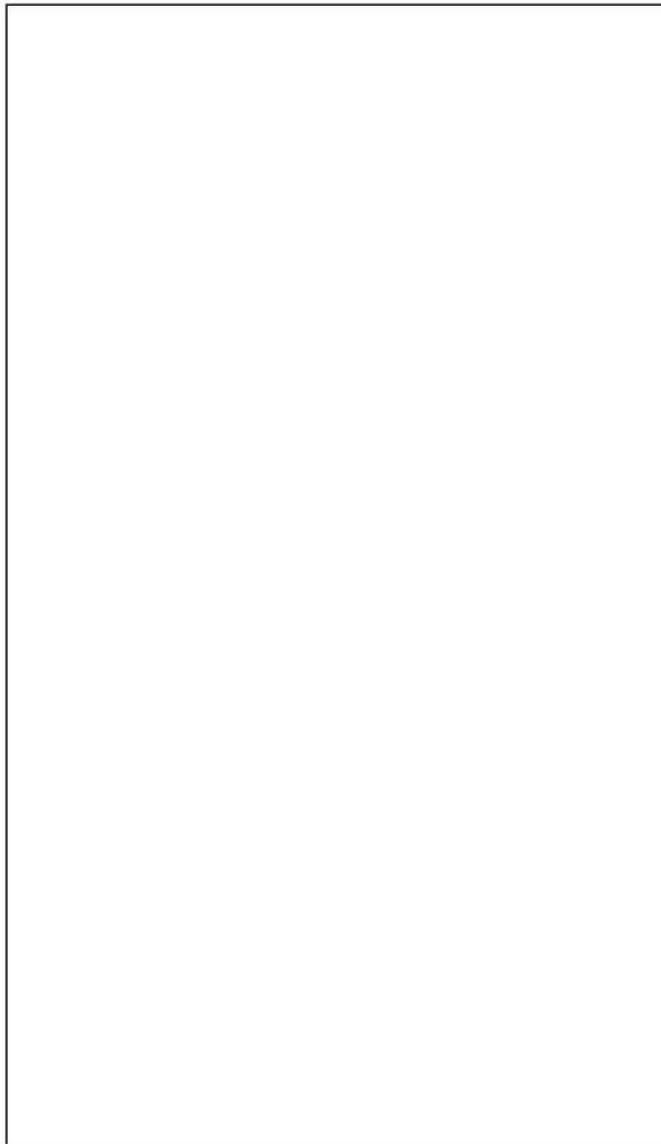
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

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

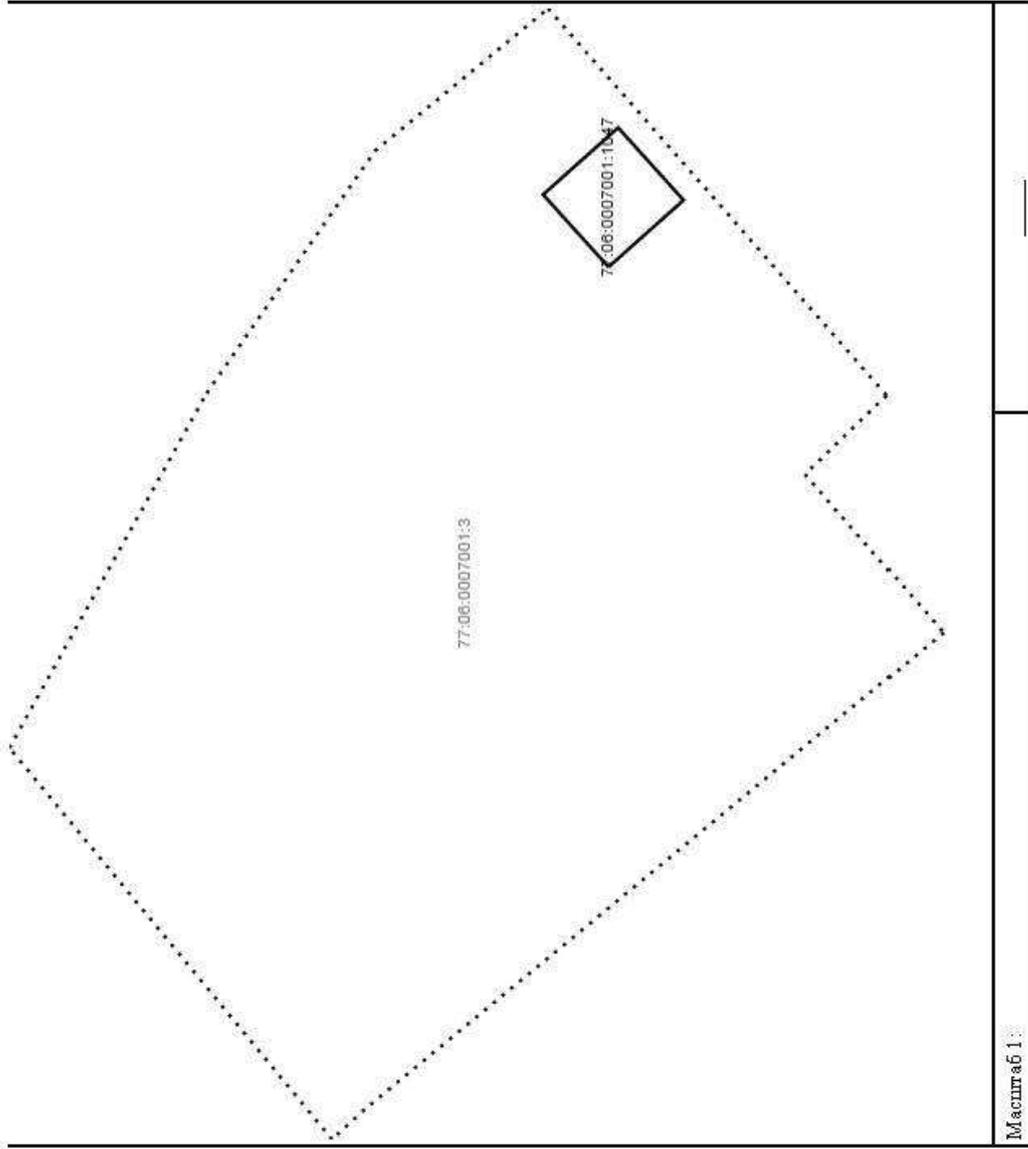
« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252116
Кадастровый номер: 77.06.0007001.1047

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



07.11.2016

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства



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

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

07.11.2016

МП.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCC/LPGUR/CckPortApp/ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandler/Mapping-PATH=%2FDownloadHtml/Controller&ru.fccland.libportal.s...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCC/LPGUR/CckPortApp/ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandler/Mapping-PATH=%2FDownloadHtml/Controller&ru.fccland.libportal.s...) 6/7

КП.3

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

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

« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252116	
Кадастровый номер:	77.06.0007001.1047

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение) (единица измерения)		
1	—	—	весь	—	Доверительное управление
2	—	—	весь	—	Аренда (в том числе, субаренда)

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

МП.

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.

№КУВИ-001/2022-23152800

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

Вид объекта недвижимости:	Здание
Кадастровый номер:	77:06:0007001:1047
Местоположение:	Москва, Теплый Стан, ул. Островитянова, д. 2, строен. 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2022, руб.	11078919.5
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.

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-001/2022-23150429

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

Вид объекта недвижимости:	Здание
Кадастровый номер:	77:06:0007001:1050
Местоположение:	Москва, Теплый Стан, ул. Островитянова, д. 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2022, руб.	422981238.76
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.

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

11.05.2022г.

№КУВН-001/2022-70468069

На основании запроса от 11.05.2022, поступившего на рассмотрение 11.05.2022, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:06:0007001:14408
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Теплый Стан, улица Островитянова, земельный участок 2
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 11 мая 2022, руб.	263761296.12
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	АОКС-77/2022/000065 12.04.2022
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	14.04.2022
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:	28.03.2022
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС" Д.У.**  
**Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ ВОСТОК"**  
 (Правила доверительного управления зарегистрированы 22.05.2007г. Федеральной службой по финансовым рынкам за №0814-94127652)

19.12.22

**Справка о балансовой стоимости обязательства  
 по договору долгосрочной аренды земельного участка, по которому  
 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНТЕЙ ВОСТОК"  
 является арендатором**

по состоянию на: 21.12.2022

Балансовая стоимость обязательства по Договору долгосрочной аренды земельного участка №М-05-021806 от 08.04.2004г. земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 кв. м. (в пределах которого расположено нежилое здание по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1 с кадастровым номером 77:05:0011005:8842), подлежащего признанию с даты вступления в силу Изменений и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ ВОСТОК" №0814-94127652-8 (включающих дату окончания срока действия договора доверительного управления фондом: 01 октября 2036 года), составляет:

№ п/п	Обязательство	Балансовая стоимость (руб. коп.)
1	Обязательство по договору долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:0012001:73 общей площадью 8800 кв. м. (в пределах которого расположено нежилое здание по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 50, корп. 1 с кадастровым номером 77:05:0011005:8842)	36 587 108,30
	<b>ИТОГО:</b>	<b>36 587 108,30</b>

Генеральный директор управляющей компании

(Наименование должности руководителя управляющей компании  
 паевого инвестиционного фонда)



(Виноградов К.В.)

**ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС" Д.У.**  
**Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ СЕВЕР"**  
 (Правила доверительного управления зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам  
 22.05.2007г. за № 0813-94127497)

16.12.22

**Справка о балансовой стоимости обязательства  
 по договору долгосрочной аренды земельного участка, по которому  
 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНТЕЙ СЕВЕР"  
 является арендатором**

**по состоянию на: 21.12.2022**

Балансовая стоимость обязательства по Договору аренды земельного участка предоставляемых правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-06-05-8408 от 05.05.2022 земельного участка с кадастровым номером №77:06:0007001:14408 (общей площадью 5814 кв. м.) (который был образован и поставлен на кадастровый учет с 28.03.2022г. путем перераспределения земельного участка №77:06:0007001:3, который в соответствии с ч. 2 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации прекращает свое существование с даты государственной регистрации права аренды на земельный участок №77:06:0007001:14408, т.е. с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Договора аренды земельного участка предоставляемых правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-06-05-8408 от 05.05.2022), составляет:

№ п/п	Обязательство	Балансовая стоимость (руб. коп.)
1	Обязательство по договору долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером №77:06:0007001:14408 (который был образован и поставлен на кадастровый учет с 28.03.2022г. путем перераспределения земельного участка №77:06:0007001:3), в пределах которого расположены нежилые здания по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1050) и г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 2 (кадастровый номер 77:06:0007001:1047)	32 960 137,76
	<b>ИТОГО:</b>	<b>32 960 137,76</b>

Генеральный директор управляющей компании \_\_\_\_\_ (Виноградов К.В.)  
 (Наименование должности руководителя управляющей  
 компании паевого инвестиционного фонда)



**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	18 467 000,00
2	Нежилое здание, расположенное по адресу: РФ, г. Москва, ул. Островитянова, д.2, стр.2	2 645 212,00
	<b>ИТОГО:</b>	<b>21 112 212,00</b>

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 3010181070000000187

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

