

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

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



## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 0625/01-01-ЭО**

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

Дата проведения оценки: 06 июня 2025 года

Дата составления отчета: 06 июня 2025 года

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

ООО «ЭКСО» ТПП





В соответствии с Дополнительным соглашением №01/2025 от 03.06.2025 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 нежилого здания, общей площадью 151,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1 (кадастровый номер 77:06:0007001:1048) (далее по тексту «Объект оценки»), по состоянию на 06 июня 2025г.

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 № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; стандартами и правилами Ассоциации «Российское общество оценщиков» (РОО).

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

**Справедливая стоимость единого объекта недвижимости: 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), расположенного на земельном участке площадью 177 кв. м., фактическое пользование которым на платной основе осуществляет Управляющая Компания, по состоянию на 06 июня 2025г. составляет (без учета НДС):**

**10 777 500р. (Десять миллионов семьсот семьдесят семь тысяч пятьсот) рублей**

*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, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.*

*Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.*

*(статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.1998 в действующей редакции).*

Оценщик I категории

О.А. Рякова

Генеральный директор  
ООО «ЭКСО» ТПП



Ю.В. Сафонов

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>6</b>
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	7
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ .....	7
3.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ...	8
<b>4.</b>	<b>ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>9</b>
4.1.	Допущения, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	9
4.2.	Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	11
4.3.	Анализ достаточности и достоверности информации.....	11
4.4.	Требования к отчету.....	12
<b>5.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>12</b>
5.1.	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	12
5.2.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	12
5.3.	Информация о текущем использовании.....	14
5.4.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	14
5.5.	Описание местоположения Объекта оценки .....	14
5.6.	Имущественные права.....	15
<b>6.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>16</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 .....	16
6.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости.....	19
6.3.	Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы .....	19
6.4.	Рынок складской недвижимости Москвы – итоги 1 квартала 2025г.....	19
6.5.	Основные ценообразующие факторы для производственно-складской недвижимости.....	19
<b>7.</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>25</b>
7.1.	Анализ наиболее эффективного использования .....	26
7.2.	Основные критерии отбора наиболее эффективного использования .....	26
7.3.	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями .....	27
7.4.	Применение подходов и методов оценки для определения справедливой стоимости Объекта оценки.....	28
7.5.	Расчет справедливой стоимости единого Объекта недвижимости доходным подходом.....	29
7.6.	Расчет справедливой стоимости единого Объекта недвижимости сравнительным подходом.....	44
7.7.	Согласование результатов расчетов и расчет итоговой справедливой стоимости Единого Объекта недвижимости .....	51
<b>8.</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>52</b>
<b>9.</b>	<b>ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ.....</b>	<b>53</b>
<b>10.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>54</b>

## 1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Дополнительное соглашение №01/2025 от 03.06.2025 к Договору № О-АС/05 от 12.03.2007 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:

Таблица 1-1

Объект оценки:	Нежилое здание, общей площадью 151,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1 (кадастровый номер 77:06:0007001:1048), расположенное на земельном участке площадью 177 кв. м., фактическое пользование которым на платной основе осуществляет Управляющая Компания (права аренды находятся в стадии оформления).
Имущественные права на объект оценки	Вид права на здание: общая долевая собственность. Вид права на земельный участок: аренда. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.
Балансовая стоимость	4 087 394
Обременения объекта оценки	Объект оценки обременен правами аренды и доверительного управления.

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

Таблица 1-2

Рыночная стоимость с учетом НДС, определенная затратным подходом, руб.	Вес, %	Рыночная стоимость с учетом НДС, определенная сравнительным подходом, руб.	Вес, %	Рыночная стоимость с учетом НДС, определенная доходным подходом, руб.	Вес, %
-	-	<b>11 510 251</b>	50%	<b>14 356 046</b>	50%

Итоговая величина справедливой стоимости единого объекта недвижимости: 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), расположенного на земельном участке площадью 177 кв. м., фактическое пользование которым на платной основе осуществляет Управляющая Компания, по состоянию на 06 июня 2025г. составляет (без учета НДС):

**10 777 500р. (Десять миллионов семьсот семьдесят семь тысяч пятьсот) рублей**

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

## 2. Задание на оценку

Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:	Нежилое здание, общей площадью 151,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1 (кадастровый номер 77:06:0007001:1048), расположенное на земельном участке площадью 177 кв. м., фактическое пользование которым на платной основе осуществляет Управляющая Компания (права аренды находятся в стадии оформления).
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Вид права на здания: общая долевая собственность. Вид права на земельный участок: аренда. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Справедливая Справедливая стоимость объекта оценки определяется исходя из требований Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»
Цель и задачи оценки:	Определение стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда
Дата оценки:	«06» июня 2025 г.
Этапы, сроки проведения оценки:	Оценка проводится в срок до 06.06.2025 включительно
Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты	- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ; - Федеральные стандарты оценки: - ФСО I - ФСО VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; - стандарты и правила РОО, утвержденные 29.12.2020г, протокол № 29; - МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Форма составления отчета:	На бумажном носителе в 1 экземпляре.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки:	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке возможно только с письменного согласия оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Допущения, на которых основывается оценка:	- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. - Перед Оценщиком не ставится задача, и он не будет проводить

	<p>как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности.</p> <p>- Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Управляющей Компании в письменном и устном виде и не вступающую в противоречие с его профессиональным опытом.</p> <p>- Оценщик вправе принять и другие ограничения, которые могут возникнуть в процессе оценки и будут отражены в Отчете об оценке.</p> <p>- При оценке нежилого здания, общей площадью 151,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1 (кадастровый номер 77:06:0007001:1048) учитывается фактическое использование земельного участка, необходимое для эксплуатации здания, так как конкретные количественные характеристики земельного участка на дату оценки не определены (идет процесс оформления прав).</p>
--	--

### 3. Сведения о заказчике Оценки и Оценщике

#### 3.1. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР»
Дата государственной регистрации	19.08.2003 г.
Основной государственный регистрационный номер и дата присвоения:	1037739831326 дата присвоения ОГРН - 19.08.2003г.
Юридический адрес:	123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 6, стр. 2, помещ. 4310
Реквизиты Заказчика:	ИНН 7707500642 КПП 770301001 р/с № 40701810500130000059 в Банк ВТБ (ПАО) БИК 044525187 к/с 30101810700000000187

#### 3.2. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество Оценщика:	Ряскова Ольга Александровна
Номер контактного телефона:	8 (495) 502-82-28, доб. 127
Почтовый адрес:	115093, г. Москва, ул. Павловская, д. 27, стр. 5
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	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 041737-1 от 18.07.2024 по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального

экзамена	бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 361	
<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.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:		
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»	
Номер и дата заключение договора страхования:	№ 240005-035-000177 от 25.12.2024	
Период действия договора страхования:	с 01.01.2025 по 31.12.2026	
Размер страховой суммы	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.	
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 01.03.2011г.	
Сведения о трудовом договоре, заключенном между Оценщиком и юридическим лицом:	№01/11 от 01.03.2011г. с ООО «ЭКСО» ТПП РФ	
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Удовлетворяют требованиям независимости, предусмотренным ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ.	

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

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027700123835
Дата присвоения ОГРН:	13.08.2002г.
Место нахождения:	115093, г. Москва, ул. Павловская, д. 27, стр. 5
Контакты:	Телефоны: (495) 502-82-28, (495) 955-26-51 E-mail: ekso@eksotpp.ru; Home page: www.eksotpp.ru
<i>Сведения об обязательном страховании профессиональной ответственности юридического лица</i>	
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Номер и дата заключения договора страхования:	№240005-035-000174 от 25.12.2024
Период действия договора страхования:	с 01.01.2025 по 31.12.2026
Размер страховой суммы:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей

<i>Дополнительная информация</i>	
Членство в организациях:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) (<i>Свидетельство №311 от 22.08.2005</i>)</li> <li>• АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (<i>уведомление о присоединении от 13.12.2006 №2600/1280</i>),</li> <li>• Торгово-промышленная палата Российской Федерации (<i>регистрационный номер 506 с 2005г.</i>)</li> </ul>
Аккредитации:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Союз финансово-экономических судебных экспертов.</li> <li>• ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» (<i>уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014</i>)</li> </ul>
Рекомендации от:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшего Арбитражного Суда РФ (<i>Письмо №С3-7/ОП-449 от 07.08.1995</i>)</li> <li>• Управления Судебного департамента Верховного Суда РФ (<i>УСД-1/1874 от 28.06.2011</i>).</li> </ul>

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

## **4. Общие положения**

### **4.1. Допущения, использованные Оценщиком при проведении оценки**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ при оценке нежилого здания учитывается фактическое использование земельного участка, необходимого для эксплуатации здания, так как конкретные количественные

характеристики земельного участка на дату оценки не определены (идет процесс оформления прав).

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

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

#### **4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

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

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

##### 1. Федеральные стандарты оценки:

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

##### 2. Международные стандарты оценки:

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

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

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

#### **4.3. Анализ достаточности и достоверности информации**

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

определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Кроме того, использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки, то есть использованная при определении стоимости объекта оценки информация считается достаточной.

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

#### 4.4. Требования к отчету

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

### 5. Описание Объекта оценки

#### 5.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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

1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.05.2024г.
2. Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 21.03.2025г.
3. Кадастровый паспорт здания от 07.11.2016г.
4. Договор аренды недвижимого имущества №АС-04/25 от 01.04.25г;
5. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.04.2025г. по Договору аренды №АС-04/25 от 01.05.24г.;
6. Письмо об арендных платежах от 03.06.2025г. с приложениями.
7. Справка о балансовой стоимости здания от 06.06.2025г.

#### 5.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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

Таблица 5-1

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

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

Таблица 5-2

Параметр	Характеристика
Наименование	Земельный участок
Местоположение	г. Москва, ул. Островитянова, вл. 2 стр. 2
Текущее использование	Под эксплуатацию нежилого здания
Вид права	Аренда
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	н/д
Качество подъезда	Круглогодичное
Площадь земельного участка, кв.м	177
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Наличие физического износа	Не применимо
Наличие функционального устаревания	Не выявлено
Наличие экономического устаревания	Не выявлено
Обременение (сервитут)	Определение стоимости проводится без учета обременений

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

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

Таблица 5-3

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

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

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

#### Фотографии объекта оценки





### **5.3. Информация о текущем использовании**

На дату оценки земельный участок используется для эксплуатации нежилого здания.

На дату оценки нежилое здание сдано в аренду согласно договору аренды недвижимого имущества №АС-04/25 от 01.04.25, (Срок аренды – до 31.03.2026 года. Арендатор – ИП Умаров Саид Русланович). В соответствии с п. 5.4.3. договора Арендатор использует арендуемое здание по прямому назначению для ведения коммерческой деятельности. Под коммерческой деятельностью в Договоре понимается деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Здании.

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

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

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

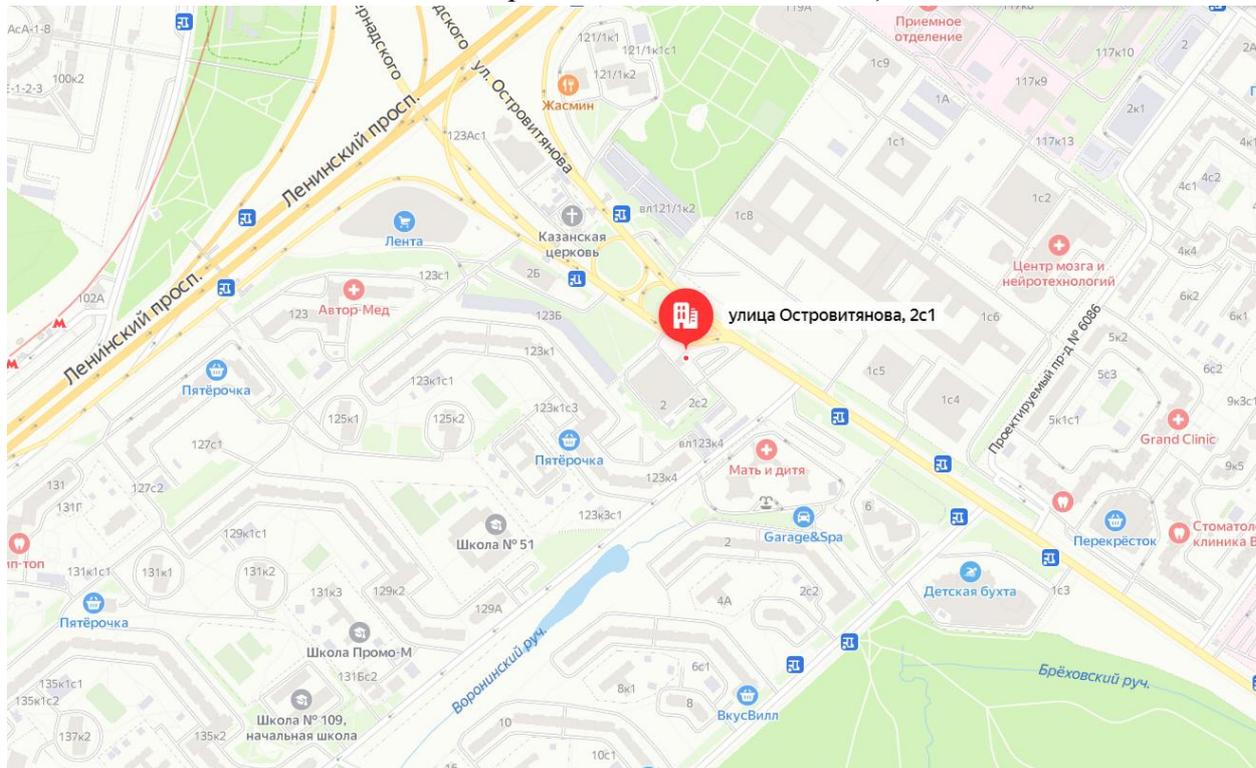
При оценке нежилого здания, общей площадью 151,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1 (кадастровый номер 77:06:0007001:1048), учитывается право пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации здания, так как конкретные количественные характеристики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

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

### **5.5. Описание местоположения Объекта оценки**

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

### Месторасположение Объекта оценки



Теплый Стан – один из самых высокорасположенных районов, входящий в состав Юго-Западного АО Москвы. Разнообразная инфраструктура, большой объем озеленения и отсутствие крупных промышленных предприятий делает Теплый Стан престижным и востребованным районом для жизни.

#### О районе

Одной из главных отличительных особенностей района Теплый Стан является расположение на Теплостанской возвышенности на высоте 254 м над уровнем моря. Данная локация делает его самым высоким районом в столице.

Площадь территории Теплого Стана достигает 750 гектаров, а плотность населения – более 134 тыс. человек. Границы района пролегают по полосе отвода МКАД, проспекту Ленинский и улицам Профсоюзная и Островитянова. По соседству с ним пролегают районы Ясенево, Коньково, Тропарево-Никулино и Обручевский.

Теплый Стан является современным районом, в котором созданы все условия для жизни в комфорте и с быстрым доступом к объектам первой необходимости. Причиной такой популярности стало сочетание следующих факторов:

- крупный лесопарк, занимающий значительную часть территории района;
- множество зеленых зон;
- удачное расположение;
- чистый воздух;
- удаленность крупных дорог от жилых микрорайонов;
- спокойный и тихий темп жизни.

Но данный район имеет и недостатки. Например, нехватка свободного места для возведения новостроек. Жилой фонд уже давно сформирован, поэтому он редко пополняется новыми проектами. Еще одним минусом Теплого Стана считается близкое расположение МКАД, которое вызывает повышенный уровень шума и пыли в прилегающих кварталах.

Источник: <https://1kvartiravmoskve.ru/>

#### 5.6. Имущественные права

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

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

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

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

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

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

### **Основные тенденции социально-экономического развития в марте 2025г.**

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2025 года рост ВВП составил +1,4% г/г после +0,7% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года ВВП вырос на +1,7% г/г.

2. Индекс промышленного производства в марте вырос на +0,8% г/г после +0,2% г/г в феврале. Рост промышленного производства за 1 квартал 2025 года в целом составил +1,1% г/г.

3. Темпы прироста выпуска обрабатывающей промышленности в марте увеличились до +4,0% г/г после +3,2% г/г в феврале. В целом рост обрабатывающего сектора в 1 квартале 2025 года составил +4,7% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2025 года».

4. Объём строительных работ в марте вырос на +2,6% г/г после +11,9% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года рост в целом составил +6,9% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в марте увеличился на +1,6% г/г после роста на +1,4% г/г в феврале. По предварительным данным Росстата, в марте увеличилось производство мяса на +1,2% г/г, молока – на +0,9% г/г и яиц – на +3,9% г/г. В целом за 1 квартал 2025 года выпуск продукции сельского хозяйства вырос на +1,7% г/г.

6. Динамика грузооборота транспорта (без трубопроводного) в марте составила -1,1% г/г, как и месяцем ранее. При этом увеличились темпы роста в автомобильном транспорте (+9,6% г/г после +8,6% г/г). За 1 квартал 2025 года грузооборот без трубопроводного транспорта увеличился на +0,7% г/г на фоне роста железнодорожного транспорта (+0,9% г/г) и автомобильных перевозок (+7,8% г/г).

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +2,4% г/г, как и месяцем ранее. В целом рост потребительской активности в 1 квартале 2025 года составил +3,2% г/г. Оборот розничной торговли в марте вырос на +2,2% г/г в реальном выражении после аналогичного роста в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года оборот увеличился на +3,2% г/г.

Платные услуги населению в марте выросли на +2,1% г/г после +2,2% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2025 года прирост составил +2,4% г/г. Высоким остаётся рост оборота общественного питания, который в марте составил +8,0% г/г после +6,9% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года в целом прирост составил +7,1% г/г.

8. Инфляция в марте составила 10,34% г/г после 10,06% г/г в феврале. По состоянию на 28 апреля 2025 года инфляция год к году 10,34% г/г (10,35% г/г на 21 апреля). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте замедлился до +7,4% г/г после +9,2% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте рост цен также замедлился и составил +5,9% г/г после роста на +9,8% г/г в феврале.

9. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за апрель 83,3 рублей за \$, что на 3,1% крепче марта (86,1 руб., в феврале 92,82 руб.). 10. На рынке труда в марте безработица снизилась до 2,3% рабочей силы, вернувшись к показателям декабря 2024 года. В целом за 1 квартал 2025 года безработица сохранилась на низком уровне – также 2,3%. В феврале 2025 года (по последним оперативным данным) продолжился рост заработных плат. В номинальном выражении рост составил +13,6% г/г после +17,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении +3,2% г/г после +6,5% г/г, а среднемесячная заработная плата составила 89 646 рублей.

В 1 квартале 2025 года продолжился и рост доходов населения. Реальные денежные доходы выросли на +7,1% г/г. При этом реальные располагаемые доходы росли более быстрыми темпами – на +8,4% г/г. Положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли оплата труда наёмных работников +4,6 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении), доходы от собственности +1,6 п.п. (+18,7% г/г), предпринимательской деятельности +0,6 п.п. (+10,3% г/г) и доходы от социальных выплат +0,4 п.п. (+2,2% г/г).

#### Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Экономическая активность</b>															
<b>ВВП</b>	1,7	1,4	0,7	3,0	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1	5,3	6,2	5,3	-0,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	17,3	23,2	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	3,2	2,4	2,4	4,9	6,5	5,2	5,6	6,8	8,8	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	3,2	2,2	2,2	5,4	7,2	5,5	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,4	2,1	2,2	2,9	3,3	3,0	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,6	-0,3	-2,8	1,3	0,5	0,9	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,7	-1,1	-1,1	4,6	-2,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
<b>Индекс потребительских цен</b>	10,1	10,3/ 10,3 <sup>1</sup>	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
<b>Индекс цен производителей</b>															
Промышленность	8,4	5,9	9,8	9,6	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	8,4	7,4	9,2	8,6	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Рынок труда и доходы населения</b>															
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года			3,2	6,5	9,1	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
<b>Номинальная заработная плата</b> рублей			89 646	88 981	87 952	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года			13,6	17,1	18,3	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,8	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,2	61,1	61,3	61,5	61,3	61,4	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе SA	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

### Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Промышленное производство</b>	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
<b>Обрабатывающие производства</b>	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.															
пищевые продукты	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.															
текстильные изделия	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.															
металлургия	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
прочие транспортные средства и оборудование	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие производства	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.															
мебель	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: <http://economy.gov.ru/>

## 6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости

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

## 6.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы

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

## 6.4. Рынок складской недвижимости Москвы – итоги 1 квартала 2025 г.

### Введение

Рынок складской недвижимости Московского региона в последние годы переживает стремительные изменения, отражая трансформации в экономике, логистике и потребительском спросе. После периода рекордного роста в 2021–2022 годах и временного спада в 2023–2024 годах сектор вновь демонстрирует активность. Первый квартал 2025 года обозначил переходный этап: девелоперы наращивают объемы ввода, арендаторы пересматривают стратегии, а рынок постепенно выходит из фазы острого дефицита в более сбалансированное состояние.

Рост предложения, изменения в структуре спроса, стабилизация арендных ставок и развитие сегмента *light industrial* — все эти процессы формируют новую конфигурацию складского ландшафта столицы и Подмосковья. В условиях роста вакантности и рекордных объемов строительства особенно важно понимать, какие игроки доминируют на рынке, как меняются предпочтения арендаторов и что ожидает сегмент в ближайшие месяцы.

Настоящий обзор подготовлен на основе данных NF Group и актуальной рыночной аналитики. Он предназначен для широкой деловой аудитории и дает полное представление о состоянии и перспективах складского сектора в Московском регионе на фоне макроэкономических вызовов и структурных сдвигов в логистике и торговле.

### Объемы нового предложения и ввод складов

По данным NF Group, в январе–марте 2025 года в Московском регионе введено 262 тыс. м<sup>2</sup> новых складских площадей классов А и В. Это значительно больше, чем годом ранее (всего 96 тыс. м<sup>2</sup> в I кв. 2024 г.), почти утроив показатель прошлого года. Общий суммарный запас качественных складов в регионе достиг 26,18 млн м<sup>2</sup>. Основной вклад в рост предложения обеспечило активное спекулятивное строительство – проекты без предварительно законтрактованных арендаторов составили около 51% от объема ввода в I кв. 2025. Остальную часть ввода обеспечили склады под конкретных клиентов (формат *build-to-suit (BTS)*) и объекты, построенные для собственных нужд компаний. Важно отметить, что за весь 2024 год в регионе суммарно было введено около 1,26 млн м<sup>2</sup> складов. Таким образом, планы девелоперов на 2025 год выглядят экспансионистскими: заявленный объем нового строительства – порядка 2,7 млн м<sup>2</sup>, что более чем вдвое превышает показатель прошлого года. Если прогнозы сбудутся, это станет рекордным годом по вводу складской недвижимости за всю историю рынка. Активизация девелопмента связана в том числе с переносом сроков сдачи ряда объектов с конца 2024 на 2025 год и стремлением застройщиков насытить рынок после периода дефицита площадей.

### Спрос: объем сделок и структура арендаторов

Общий объем сделок купли-продажи и аренды складов в Московском регионе за I кв. 2025 г. составил около 333 тыс. м<sup>2</sup> – это в 1,6 раза больше, чем за аналогичный период 2024 года (209 тыс. м<sup>2</sup>). Рынок фактически отыграл провал начала прошлого года, хотя и не достиг рекордных уровней позапрошлого года. Для сравнения, в I квартале 2023 г. на волне ажиотажного спроса было заключено 605 тыс. м<sup>2</sup> сделок – это максимум за всю историю и в 2,5 раза больше, чем в 2022 г. На этом фоне показатель начала 2025

года выглядит скромнее, но демонстрирует заметное восстановление деловой активности после спада годичной давности.

Структура спроса на складские помещения по основным отраслям, Московский регион, I кв. 2025 г. По итогам первого квартала произошла значительная перестановка в структуре спроса. **Производственные компании** впервые стали крупнейшими потребителями складов, формируя около **45%** от всего объема сделок. В абсолютных цифрах промышленники арендовали или приобрели ~150 тыс. м<sup>2</sup> за квартал – безусловный рекорд для данного сектора. Для сравнения, годом ранее их доля была значительно ниже. Активность производственного сектора поддержала рынок на фоне спада в других отраслях, фактически «спасая» складской сегмент от более серьезного падения спроса.



Зато сильно сократилась доля **онлайн-ритейла (e-commerce)**. На интернет-магазины в I кв. 2025 пришлось лишь **15%** сделок, тогда как по итогам 2024 года они занимали доминирующие (благодаря крупным сделкам Ozon, Wildberries и др. в прошлом году). Это свидетельствует о том, что пик экспансии e-commerce уже пройден, и онлайн-ритейлеры взяли паузу в расширении складских площадей. Одновременно стабилизировался спрос со стороны логистических **операторов (3PL)** – на них пришлось около **23%** сделок за квартал. Остальную часть спроса (примерно 17%) сформировали классический офлайн-ритейл, дистрибуторские компании и другие категории арендаторов. Таким образом, структура арендаторов заметно диверсифицировалась по сравнению с прошлым годом: если в 2024-м рынок был движим в основном e-commerce, то в начале 2025-го лидируют производственные и логистические компании.

### Вакантность

Вакантность на рынке складской недвижимости остается крайне низкой, хотя и демонстрирует рост. Уровень свободных площадей в Московском регионе по итогам I кв. 2025 г. достиг **1,3%** (с учетом субаренды). Для сравнения, год назад вакантность находилась у исторических минимумов около **0,5%**. Таким образом, за год доля свободных складов увеличилась примерно на 0,8 процентного пункта, а с начала 2025 года – на 0,6 п.п. Тем не менее **1,3%** – это по-прежнему крайне низкий уровень, отражающий сохранение дефицита качественных площадей. В абсолютном выражении свободно всего порядка **336 тыс. м<sup>2</sup>** складов в регионе. Причем прямые вакантные площади (не занятые и предлагаемые собственниками складов) составляют около **0,9%** от общего фонда, или ~239 тыс. м<sup>2</sup>, а еще **0,4%** (97 тыс. м<sup>2</sup>) приходится на субаренду – площади, которые текущие арендаторы готовы передать во временное пользование другим компаниям. Наличие субаренды говорит о том, что отдельные игроки оптимизируют свои складские запасы, освобождая избыточные метры.

### Арендные ставки

Арендные ставки после двух лет бурного роста начали стабилизироваться. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды современного склада класса А на конец марта составила около **12 320 руб. за м<sup>2</sup> в год** (triple net, без учета НДС и эксплуатационных расходов). Это лишь на ~2,7% выше уровня начала года, тогда как в 2022–2023 гг. ставки росли двузначными темпами. Например, годом ранее, в I кв. 2024, средняя ставка оценивалась NF Group в районе **12 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год**, а в начале 2023 года – и вовсе около **5,7 тыс. руб.** Таким образом, за два года аренда на склады

фактически **удвоилась**, однако на текущем уровне рост притормозил. В условиях повышения вакантности арендодатели стали более сдержанно подходить к увеличению цен, и рынок близок к точке равновесия. При этом операционные расходы (ОРЕХ) за год также выросли и ныне составляют в среднем **2–2,5 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год** (без НДС), что должно учитываться арендаторами при планировании затрат. Ставки продажи складов класса А также подскочили: диапазон запрашиваемых цен достиг **80–110 тыс. руб. за м<sup>2</sup>** к началу 2025 года, отражая высокую инвестиционную привлекательность сегмента.

### **Развитие сегмента light industrial**

Отдельного внимания заслуживает сегмент **Light Industrial** – компактные производственно-складские комплексы и блоки, как правило, площадью от нескольких сотен до нескольких тысяч квадратных метров, часто совмещающие функции склада, офиса, шоурума или небольшой легкой промышленности. Этот формат стремительно развивается на фоне дефицита площадей «большого» класса А и потребности малого и среднего бизнеса в современных помещениях «последней мили».

По оценке NF Group, совокупный **объем предложения в формате light industrial** в Московском регионе достиг **570 тыс. м<sup>2</sup>** на конец I кв. 2025 г. За первый квартал было введено около **36 тыс. м<sup>2</sup>** новых площадей LI класса А, что увеличило суммарный фонд почти на 7%. Для сравнения, годом ранее объем этого сегмента оценивался в 429 тыс. м<sup>2</sup>, то есть за последние 12 месяцев рынок light industrial вырос примерно на треть.

Спрос на небольшие современные блоки остается высоким, о чем свидетельствует рост цен. **Средняя ставка аренды** в сегменте LI класса А поднялась до 14 280 руб./м<sup>2</sup>/год (triple net), что заметно выше, чем на склады класса А крупного формата (~12,3 тыс. руб.). В годовом сопоставлении аренда в light industrial выросла ~на 16%. **Продажа** таких объектов также осуществляется по повышенной цене: средневзвешенная стоимость **120,8 тыс. руб. за м<sup>2</sup>** без НДС, что на ~15% превышает уровень годичной давности. Высокие ставки отражают дефицит качественных малых помещений внутри городской черты и ближнего Подмосковья, а также многофункциональность формата *light industrial*.

Девелоперы и инвесторы все активнее выходят в этот сегмент. В 2023 году в Московском регионе открылись десятки новых комплексов LI, и тренд продолжится. Аналитики прогнозируют, что в 2025 году **объем ввода в формате light industrial** может превысить **300 тыс. м<sup>2</sup>** только по объектам класса А. Это означает рост предложения минимум в **1,5 раза** к концу года. Таким образом, *light industrial* закрепляется как один из самых динамичных и перспективных сегментов складской недвижимости, удовлетворяя запросы на небольшие высококлассные помещения «рядом с городом».

### **География вакантных площадей**

При общей низкой вакантности в 1,3% свободные склады распределены по территории Подмосковья неравномерно. Наибольший уровень вакантности зафиксирован на восточных и юго-восточных направлениях от Москвы, где в I кв. 2025 года строилось и выходило на рынок много новых объектов. Так, доля свободных площадей на **Юго-Востоке региона достигла 2,3%**, а на **Востоке – 0,8%**. Повышенное предложение также наблюдается на **Севере и Северо-востоке Московской области** – около **2,0%** вакантных площадей. Эти зоны традиционно популярны у логистических операторов (северные и восточные трассы М11, М7, а также юго-восточное направление М5), здесь сосредоточены большие новые комплексы, часть из которых пока еще заполняется арендаторами.

Напротив, на ряде направлений свободных складов практически нет. **Северо-запад Подмосковья** демонстрирует минимальную вакантность (<**0,1%**), а на **Юго-Западе** свободно лишь около **0,1%** площадей – фактически полная заполняемость. Низкая вакантность (менее 1%) также сохраняется на **Юге (0,9%)** и **Западе (1,2%)** региона. В этих локациях в последние годы вводилось меньше новых складов, к тому же там сконцентрирован спрос со стороны ритейла и дистрибуции, что поддерживает заполненность. В пределах МКАД вакантность по-прежнему нулевая – качественных складских комплексов внутри города крайне мало) и все они давно заняты арендаторами. Таким образом, небольшое увеличение свободных помещений произошло точно в зонах

наибольшего нового строительства, тогда как значительная часть региона по-прежнему испытывает острый дефицит складских площадей.

### Форматы строительства: спекулятивные, build-to-suit и собственные проекты

Распределение годового ввода складских площадей по типу проектов: спекулятивные (красным), build-to-suit (темно-синим) и собственные объекты (голубым), 2013–2025 гг. (2025P – прогноз). Структура нового строительства складов в Московском регионе заметно менялась в последние годы. Если до 2020 года преобладали **спекулятивные проекты** (возводимые в расчете на будущий спрос), то санкции и уход ряда западных девелоперов в 2022 году привели к всплеску **собственных проектов** – многие крупные ритейлеры и производители начали строить склады «для себя». Например, в 2022 году более **50%** всех введенных площадей составляли объекты, построенные под собственные нужды компаний (рекордная доля за последние годы). Уже в 2023–2024 гг. баланс сместился обратно: девелоперы, адаптируясь к новой реальности, вновь развернули **спекулятивное строительство**, доведя его долю примерно до **59%** от ввода в 2024 году. Проекты *build-to-suit* (индивидуальные склады под конкретных арендаторов) заняли около 12%, а «собственники» – около 29% ввода 2024. Такая структура отражает возвращение уверенности: несмотря на экономические риски, многие девелоперы готовы строить без гарантий аренды, рассчитывая закрыть отложенный спрос на момент ввода объектов в эксплуатацию.



NF Group отмечает, что в 2025 году тренд на **спекулятивные склады** только усилится. Девелоперы все чаще выводят проекты на рынок **без предварительных договоров аренды**, ориентируясь на спрос в момент сдачи. По оценкам компании, совокупный **объем спекулятивных площадей** в строительстве на 2025 год достиг **~1,4 млн м²**, что станет максимальным значением с докризисного 2014 года. Иными словами, более половины всего заявленного ввода придется на объекты без якорных арендаторов. Остальную часть формируют **build-to-suit проекты** под крупных корпоративных клиентов (около 30% ввода 2025 по прогнозам) и **собственные склады** компаний (~19%). Важно, что часть помещений, изначально строившихся под конкретных заказчиков, также может появиться на рынке – некоторые компании. Это станет дополнительным источником предложения в условиях высокого спроса.

Стратегии игроков рынка заметно поменялись. Ранее девелоперы осторожно запускали новые склады лишь при наличии предварительных соглашений с арендаторами, однако высокие ставки и быстрый поглощение площадей в 2021–2023 гг. убедили многих в перспективности спекулятивного формата. Одновременно ряд арендаторов, не найдя готовых помещений, были вынуждены инвестировать в строительство собственных распределительных центров – отсюда бум «собственных» проектов в 2022–2023 гг. Сейчас же, на фоне некоторого охлаждения спроса и роста стоимости денег, инициатива снова у девелоперов: они готовы брать на себя риски строительства, ожидая, что к вводу объектов рынок восстановится. Таким образом, в 2025 году мы наблюдаем пересечение трендов: продолжается реализация крупных **build-to-suit** для стратегических клиентов (прежде всего ритейла), но при этом львиная доля новых квадратных метров выходит на рынок в формате **спекулятивных складов**.

### Сравнение с предыдущими периодами

Для понимания текущих тенденций важно взглянуть в ретроспективе на последние несколько лет. **2021–2022 годы** стали эпохой беспрецедентного спроса: драйверами выступили e-commerce и ритейл, стремительно наращивающие логистическую инфраструктуру, а также компании, заменившие ушедших международных игроков. Объем сделок в Московском регионе побил исторические рекорды – так, в 2022 году он превысил **3,3 млн м<sup>2</sup>** (в 2 раза больше, чем в 2021-м). Этот бум быстро «съел» практически все свободные помещения: вакантность к началу 2023 года снизилась до **1,6%**, а реально доступных площадей класса А было менее 0,6% (около 146 тыс. м<sup>2</sup>). Стремительное падение вакантности привело к скачку арендных ставок – за 2022 год они выросли почти вдвое, а к началу 2023 г. достигли **~5,5–6 тыс. руб.** за м<sup>2</sup> в год.

#### *Первый квартал 2023 года*

Стал кульминацией этого цикла

Было заключено рекордные **605 тыс. м<sup>2</sup>** сделок – для I квартала это небывалый результат. Даже традиционно слабый январь-март показали высочайшую активность, что объяснялось как реализацией отложенных контрактов, так и стремлением компаний занять освободившиеся складские блоки после ухода иностранных фирм. Новый ввод отставал от спроса: в первой половине 2023 г. в московском регионе построили менее 0,5 млн м<sup>2</sup> складов, и дефицит площадей усугубился. В итоге **вакантность** продолжила снижаться и локально опускалась ниже **1%** в середине года.

#### *Ко II полугодю 2023*

Спрос начал остывать

Многие e-commerce игроки завершили этап экспансии, рост розничного товарооборота замедлился, а высокая ключевая ставка сдерживала новые инвестиции. К **концу 2023 года** наметилось выравнивание рынка: объем новых сделок за год сократился примерно на треть (до 2,36 млн м<sup>2</sup> с 3,3 млн м<sup>2</sup> в 2022), вакантность минимально повысилась до **0,7%**, а арендные ставки стабилизировались на уровне ~12 тыс. руб. По сути, рынок достиг точки насыщения: большинство крупных игроков уже обзавелись необходимыми площадями, а девелоперы начали вводить долго строившиеся объекты, чуть разгрузив рынок.

#### *Начало 2024 года*

Стало периодом паузы

В I кв. 2024 объем сделок обвалился до **209 тыс. м<sup>2</sup>** – после рекордов годичной давности многие взяли выжидательную позицию. Вакантность при этом достигла дна (**~0,5%** в марте 2024) – свободных складов практически не оставалось. Ставки аренды, взлетевшие за предыдущий год, перестали расти, так как арендаторы уже не были готовы платить больше. Таким рынок подошел к 2025 году: с одной стороны, очень низкая вакантность и недостаток площадей, с другой – остывающий спрос и осторожность бизнеса на фоне экономической неопределенности.

#### *Первый квартал 2025 года*

Обозначил разворот от затишья к новой активности

По сравнению с провальным Q1 2024, спрос вырос в 1,6 раза, хотя и не дотянул до рекордов 2023 года. **Вакантность** оттолкнулась от «дна» и поднялась до **1,3%**, что, впрочем, все еще меньше, чем было два года назад (1,6% в начале 2023). **Ставки аренды** остались примерно на уровне конца 2024 года (~12,3 тыс. руб.), показав лишь символический рост на 2–3%. Иными словами, рынок вышел на плато: баланс спроса и предложения стал более устойчивым, чем год назад. Новое предложение начало восполнять дефицит, но пока не «перегрело» вакантность сверх нормы. Эксперты NF Group отмечают, что текущий уровень свободных площадей (1–2%) близок к естественному для здорового рынка, тогда как значения ниже 1% в 2022–2023 гг. были экстремально низкими и в долгосрочном периоде неустойчивыми.

#### **Прогноз на 2025 год**

По оценкам NF Group, во втором-третьем кварталах 2025 года на рынок выйдет основной вал новых спекулятивных складов, заложенных в прошлом году. **Планируемый ввод** в Москве и области за год может достигнуть **2,7 млн м<sup>2</sup>** – это будет исторический максимум ввода за год. Если спрос даже частично восстановится, к концу года

вакантность вырастет, но останется умеренной – примерно до **2%**. Такой уровень свободных площадей все еще говорит о рынке хозяина (landlord's market), но уже не остродефицитном. Дополнительное новое предложение должно привести и к корректировке цен. Эксперты ожидают, что **арендные ставки** к концу 2025 **стабилизируются или даже снизятся** до порядка **12 000 руб./м<sup>2</sup>/год** (без НДС и ОПЕХ), то есть откатятся на 2–3% от текущего уровня. Фактически речь идет не о падении цен, а об их **стабилизации** – стремительный рост последних лет сменится плавным выходом на плато.

Способствовать этому будет как увеличение предложения (новые спекулятивные метры вынудят владельцев конкурировать за арендаторов более гибкой ценовой политикой), так и осторожный спрос. Многие арендаторы сейчас занимают выжидательную позицию, рассчитывая на более выгодные условия. С другой стороны, как только станет очевидно, что совокупный отложенный спрос по-прежнему высок, а нового строительства после 2025 года может поубавиться, мы можем увидеть и **очередной виток роста ставок**. Однако базовый сценарий на 2025-й – это балансировка рынка. **Вакансия на уровне ~2%** в сочетании с **рекордным вводом** новых складов означает переход от тотального дефицита к более сбалансированным условиям. Для арендаторов это шанс найти площадь в нужной локации без длительного листа ожидания, а для девелоперов – экзамен на качество проектов и гибкость условий. Инвестиционная активность в секторе может несколько снизиться (на фоне роста ставок банковского финансирования и неопределённости), однако склады по-прежнему остаются одним из самых привлекательных сегментов недвижимости.

В целом, складской рынок Московского региона в начале 2025 года демонстрирует здоровые признаки: **спрос диверсифицируется**, постепенно перехватываясь реальным сектором экономики; **предложение** активно расширяется, догоняя неудовлетворенный спрос прошлых лет; **вакантность** растет с экстремально низких значений до комфортных показателей; **ставки** входят в фазу стабильности. По мере реализации заявленных проектов конкуренция за арендатора усилится, что будет способствовать повышению качества складских объектов и сервисов. Можно ожидать, что во втором полугодии 2025 г. бизнес-активность окрепнет, и значительная часть новых площадей будет успешно поглощена рынком. В итоге 2025 год может стать для складского сегмента переломным – годом выхода на новое плато, где сбалансированы интересы арендаторов и девелоперов, а рынок готов к дальнейшему устойчивому развитию без перегрева и провалов.

### **Заключение**

Итоги первого квартала 2025 года на рынке складской недвижимости Московского региона подтверждают начало **новой фазы в его развитии** — переход от дефицита к избыточному предложению. На фоне рекордного объема строительства и умеренного восстановления спроса рынок становится более **сбалансированным**. **Вакантность** начала расти, но пока остается на приемлемом уровне, арендные ставки стабилизировались, а **структура спроса** сместилась в сторону реального сектора — прежде всего производственных и логистических компаний.

Формат *light industrial* продолжает **активно развиваться**, отвечая на запросы малого и среднего бизнеса на многофункциональные пространства в пределах города и ближнего Подмосковья. Девелоперы, в свою очередь, делают ставку на **спекулятивные проекты**, рассчитывая на дальнейшее поглощение новых площадей по мере оживления деловой активности.

Прогноз на 2025 год в целом **сдержанно-оптимистичен**: рынок получает долгожданное «второе дыхание», но его устойчивость во многом будет зависеть от макроэкономической ситуации, доступности финансирования и способности девелоперов оперативно адаптироваться к меняющимся требованиям арендаторов. В этих условиях **возрастает роль профессионального управления**, гибкости в переговорах и стратегического подхода к выбору локаций. Складская недвижимость остается одним из самых перспективных сегментов на рынке, но выигрывать в нем будут те, кто готов к конкуренции не только площадью, но и качеством.

Источник - <https://freedom-realty.ru/blog/analitika-kommercheskoy-nedvizhimosti/skladskoy-rynok-moskovskogo-regiona-itogi-i-kvartala-2025-goda/>.

### **6.5. Основные ценообразующие факторы для автосервисной недвижимости**

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость автосервисной недвижимости, относятся:

1. *Условия реализации.* Необходимо отметить, что информация о реальных сделках купли-продажи и аренды объектов недвижимости отсутствует. По данным риэлтерских компаний, работающих на рынке г. Москвы, информация о подобных сделках является конфиденциальной и разглашению не подлежит. Учитывая данное обстоятельство, необходимо рассматривать условия реализации, что позволяет перейти от цен предложения к ценам сделок, что делает корректным определение величины арендной ставки и стоимости объекта недвижимости. На текущий момент, собственники недвижимости готовы предоставлять арендаторам скидки в размере 5%-15%, что можно рассматривать в качестве корректировки на условия реализации.
2. *Дата предложения.* При анализе рынка коммерческой недвижимости необходимо учитывать дату цен предложения и арендных ставок объектов недвижимости. И в случае значительного интервала цен предложения во времени, в связи с возможными изменениями ситуации на рынке недвижимости (роста или падения цен предложения) необходим учет данного фактора.
3. *Особенности месторасположения.* Месторасположение в конкретном округе или районе города для объектов автосервисного назначения существенной роли не играет. Однако объекты, находящиеся в пределах ЧТК, дороже объектов, находящихся между ЧТК и МКАД, а также за пределами МКАД.
4. *Особенности расположения.* Стоимость помещений автосервисного назначения не зависит от их расположения в цоколях и подвалах по сравнению с наземными этажами, поскольку целевая аудитория подобных объектов – автомобилист, для которого нет никакой разницы, на каком этаже будет произведено обслуживание.
5. *Общая площадь.* Наибольшим спросом пользуются помещения с меньшей площадью, такие помещения, как правило, более ликвидные и сдаются по более высоким ценам, чем помещения большей площади.
6. *Фактическое состояние здания.* Как правило, при продаже автосервисных помещений, предпочтение отдается помещениям, находящимся в более новых зданиях, не требующих капремонта или реконструкции. Такие объекты оцениваются дороже аналогов, находящихся в удовлетворительном состоянии.
7. *Фактическое состояние помещений.* Качество отделки помещений автосервисного назначения не играет решающего значения, так как большинство таких помещений сдаются и продаются с ремонтом, соответствующим своему назначению;
8. *Коммуникации.* Наличие инженерных коммуникаций, особенно отопления, играет большое значение для объектов автосервисного назначения и, соответственно, наличие данных улучшений повышает величину арендной ставки и стоимость продажи.

### **7. Определение справедливой стоимости Объекта оценки**

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

Справедливая стоимость определяется как цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на

добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (МСФО 13).

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

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

### **7.1. Анализ наиболее эффективного использования**

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

### **7.2. Основные критерии отбора наиболее эффективного использования**

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного. Такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и по дальнейшим критериям не анализируется.

### 7.3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- ✓ складское
- ✓ автосервис/автомастерская.

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

Таблица 7-1

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

- ✓ окружения объекта оценки;
- ✓ ожидаемых изменений на рынке недвижимости;
- ✓ перспектив развития района;

- ✓ возможностей изменения назначения участка в рамках категории земель, соответствующей категории земельного участка объекта оценки.

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

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

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

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

#### **Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Необходимо отметить, что Объект недвижимости сдается в аренду, генерирует доход. Срок действия договора аренды установлен до 31.03.2026г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7.5. Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом**

### **7.5.1. Общие положения**

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

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

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

### **7.5.2. Определение рыночной арендной ставки**

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

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

Согласно условиям договора аренды недвижимого имущества №АС-04/25 от 01.04.25г. арендная ставка за пользование зданием установлена в размере 210 625р. за календарный месяц без учета НДС.

В ставку Арендной платы не включаются:

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

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

### **Определение рыночной арендной ставки**

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

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

### **Общие положения расчета рыночной арендной ставки**

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

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

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

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

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:

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

### **Критерии сравнения и подбор объектов-аналогов**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Операционные расходы.

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

Структура операционных расходов включает в себя:

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

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

Величина эксплуатационных и операционных расходов была принята в соответствии со «Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34 за 2024г., изданным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

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

Таблица 7-2

Класс	С
<i>Производственно-складские помещения</i>	
Операционные расходы	2 899
Эксплуатационные расходы	1 931

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

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

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ИСТОЧНИК	x	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/318156684/">https://www.cian.ru/re nt/commercial/318156684/</a>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/267645084/">https://www.cian.ru/re nt/commercial/267645084/</a>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/309657395/">https://www.cian.ru/re nt/commercial/309657395/</a>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/318070091/">https://www.cian.ru/re nt/commercial/318070091/</a>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/312209905/">https://www.cian.ru/re nt/commercial/312209905/</a>
АДРЕС	г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1	г. Москва, Бережковская наб., 20С35	г. Москва, Верхнелихоборская ул., 8С2	г. Москва, МКАД, 33-й км, бсб	г. Москва, Рябиновая ул., 63С2	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, 5к39
АРЕНДА ЗА 1 КВ.М, руб.	x	<b>12 414р.</b>	<b>12 000р.</b>	<b>12 000р.</b>	<b>14 000р.</b>	<b>12 000р.</b>
НДС		не включен	не включен	не включен	включен	не включен
ПОПРАВКА		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>-20%</b>	<b>0%</b>
ПОПРАВКА		<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>-2 333р.</b>	<b>0р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>12 414р.</b>	<b>12 000р.</b>	<b>12 000р.</b>	<b>11 667р.</b>	<b>12 000р.</b>
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		эксплуатационные расходы включены				
ПОПРАВКА		<b>-2 899р.</b>				
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>9 515р.</b>	<b>9 101р.</b>	<b>9 101р.</b>	<b>8 768р.</b>	<b>9 101р.</b>
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения				
ПОПРАВКА	x	<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>
ПОПРАВКА	x	<b>-666р.</b>	<b>-637р.</b>	<b>-637р.</b>	<b>-614р.</b>	<b>-637р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>8 849р.</b>	<b>8 464р.</b>	<b>8 464р.</b>	<b>8 154р.</b>	<b>8 464р.</b>
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	июнь 2025г.				
ПОПРАВКА	x	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
ПОПРАВКА	x	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>8 849р.</b>	<b>8 464р.</b>	<b>8 464р.</b>	<b>8 154р.</b>	<b>8 464р.</b>
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Тропарево	Киевская	Улица Горчакова	Аннино	Озерная	Авиамоторная
Ценовая зона	ЧТК-МКАД	ЧТК-ТТК	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-ТТК
ПОПРАВКА	x	<b>-9,09%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-9,09%</b>
ПОПРАВКА	x	<b>-804р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>-769р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАН		<b>8 045р.</b>	<b>8 464р.</b>	<b>8 464р.</b>	<b>8 154р.</b>	<b>7 695р.</b>

НАЯ ЦЕНА						
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	автомастерская/складское	автосервис/складское	автосервис/складское	автосервис/складское	автосервис/складское	автосервис/складское
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		8 045р.	8 464р.	8 464р.	8 154р.	7 695р.
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	Наземные этажи					
подвал, кв.м						
цоколь, кв.м						
наземные этажи, кв.м	151,20	580,00	250,00	500,00	650,00	330,10
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		8 045р.	8 464р.	8 464р.	8 154р.	7 695р.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	151,20	580,00	250,00	500,00	650,00	330,10
ПОПРАВКА	x	21%	0%	10%	21%	10%
ПОПРАВКА	x	1 689р.	0р.	846р.	1 712р.	770р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		9 734р.	8 464р.	9 310р.	9 866р.	8 465р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		9 734р.	8 464р.	9 310р.	9 866р.	8 465р.
КОММУНИКАЦИИ	электричество, отопление					
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		9 734р.	8 464р.	9 310р.	9 866р.	8 465р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА 1 КВ.М,	X	9 734р.	8 464р.	9 310р.	9 866р.	8 465р.

С УЧЕТОМ ПОПРАВОК, РУБ.						
<i>Относительная поправка</i>		<i>0,3320</i>	<i>0,0700</i>	<i>0,1629</i>	<i>0,2653</i>	<i>0,2391</i>
<i>Весовой коэффициент</i>		<i>0,0960</i>	<i>0,4550</i>	<i>0,1960</i>	<i>0,1200</i>	<i>0,1330</i>
<i>Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки объекта недвижимости без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год</i>	<b>8 920р.</b>					

*Источник: расчет оценщика*

### Обоснование вводимых корректировок

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

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

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

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со «Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34 за 2024г., изданным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, на уровне скидки на торг при сдаче в аренду складских помещений в размере **-7,0%**.

Таблица 7-4

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Квнннне говола</b>									
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11.5)	6-8 (7)	11-14 (12.5)	11-13 (12)

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

Корректировка на местоположение. По месторасположению выбранные объекты-аналоги располагаются между ЧТК и МКАД, как и рассматриваемый объект недвижимости, либо в пределах ЧТК.

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 01.01.2025г.:

Таблица 7-5

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона\*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15

Таким образом, размер корректировки составит  $1/1,10 - 1 = -9,09\%$  для аналогов, расположенных в пределах ЧТК.

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

Корректировка на особенности расположения. По своему расположению все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с рассматриваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

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

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», издаваемого АБН-Групп по состоянию на 01.01.2025г.:

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ								
		<100	100–250	250–500	500–1000	1000–1500	1500–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
	<100	1,00	1,11	1,22	1,34	1,48	1,61	1,76	1,92	2,07
	100–250	0,90	1,00	1,10	1,21	1,33	1,45	1,58	1,73	1,86
	250–500	0,82	0,91	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,57	1,69
	500–1000	0,74	0,83	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31	1,42	1,54
	1000–1500	0,68	0,75	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19	1,30	1,40
	1500–2000	0,62	0,69	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09	1,19	1,28
	2000–5000	0,57	0,63	0,69	0,77	0,84	0,92	1,00	1,09	1,18
	5000–10000	0,52	0,58	0,64	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08
	10000>	0,48	0,54	0,59	0,65	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00

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

Корректировка на фактическое состояние помещений.

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

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

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

Расчет величины арендной ставки.

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

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

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

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

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

Удельный вес рассчитывается по формуле:

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

где  $i$  – номер объекта-аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов;

$C_i$  - относительная поправка  $i$ -го аналога.

В результате проведенных расчетов, было установлено, что величина арендной платы для помещений автосервиса, на дату оценки без учета НДС и операционных расходов, составляет: **8 920 руб./кв.м/год.**

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

повлечь за собой неравномерное получение дохода и снижение заполняемости арендуемых площадей.

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

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

#### Пояснения к расчетам

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

Потери от недоиспользования площадей и несвоевременного получения платежей после окончания текущего договора аренды приняты на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», издаваемого АБН-Групп по состоянию на 01.01.2025г.:

Таблица 7-7

#### 13. Недоагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	9,10	6,75	12,69

Величина вакантности была принята в размере 9,1%.

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

#### *Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации*

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в Обзоре рынка инвестиций NF Group для Московского региона по состоянию на 1 квартал 2025г. Согласно данному обзору, величина ставки капитализации составила 12%<sup>2</sup>.

#### Обоснование ставки дисконтирования

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

$$K_{\partial} = K_{\text{бр}} + K_{\text{р}} + K_{\text{л}} + K_{\text{уп}}$$

где,  $K_{\partial}$  - ставка дисконтирования;

$K_{\text{бр}}$  - безрисковая ставка;

$K_{\text{р}}$  - коэффициент компенсации за риск;

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

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

#### Безрисковая ставка

При определении ставки дисконта в качестве безрисковой может быть принята ставка по вложениям, характеризующимся наименьшим уровнем риска. В качестве показателя доходности безрисковых операций принята доходность долгосрочных государственных облигаций ГКО-ОФЗ по состоянию на дату оценки. Безрисковая ставка принята в размере 15,78%.

(Источник: [https://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)).

#### Коэффициент компенсации за риск

<sup>1</sup> <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>

<sup>2</sup> <https://kf.expert/publish/rynok-investicij-1-kvartal-2025>

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

Расчет компенсации за риск приведен в нижеследующей таблице

Таблица 7-8

Наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный						x				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					x					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный					x					
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			x							
Ускоренный износ здания	динамичный				x						
Недополучение арендных платежей	динамичный				x						
Неэффективный менеджмент	динамичный			x							
Криминогенные факторы	динамичный		x								
Финансовые проверки	динамичный					x					
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		x								
Количество наблюдений		0	2	2	2	3	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	4	6	8	15	6	0	0	0	0
Сумма		39									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		3,9									

#### Расчеты оценщика

##### Коэффициент компенсации за ликвидность

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

Расчет коэффициента компенсации за ликвидность определяется по следующей формуле:

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

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

$K_B$  – безрисковая ставка;

$\Pi$  – маркетинговый период;

$K_K$  – ставка капитализации.

В случае решения о продаже рассматриваемого объекта недвижимости маркетинговый период может составить от 3 до 9 месяцев, в среднем 6 месяцев. Величина срока экспозиции принята в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», издаваемого АБН-Групп по состоянию на 01.01.2025г.:

## 21. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Срок экспозиции низкоклассных объектов производственного и складского назначения	6	3	9

В результате произведенных расчетов, коэффициент компенсации за ликвидность составляет 0,85%.

Коэффициент компенсации за управление инвестициями

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

Расчет ставки дисконтирования приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-10

Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	15,78%
Компенсация за риск	3,9%
Компенсация за ликвидность	0,85%
Компенсация за управление инвестициями	1%
Ставка дисконтирования	21,53%

*Расчеты оценщика*

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

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

Наименование показателя	Показатель	Периоды			
		1	2	3	ПП
Общая площадь Объекта оценки, кв.м	151,20				
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м	151,20				
<i>Определение потенциального валового дохода</i>					
Рыночная ставка арендной платы для Объекта оценки без учета НДС, с учетом операционных расходов, руб./кв.м в год	8 920р.				
Прогнозируемое изменение рыночной ставки арендной платы, %			12,29%	12,28%	12,28%
Рыночная ставка арендной платы Объекта оценки без учета НДС, с учетом операционных расходов, руб./кв.м в год*		16 716,3р.	10 016,3р.	11 246,3р.	12 627,3р.
Потенциальный валовой доход, руб./период		2 063 548р.	1 514 460р.	1 700 435р.	1 909 249р.
<i>Определение затрат</i>					
Затраты на завершение строительно-монтажных и ремонтных работ, руб.					
Продолжительность проведения работ, месяц					
Стоимость работ по расчетным периодам, руб.					
Продолжительность работ, месяц					
Площадь изымаемых из оборота на момент проведения работ, %					
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, %	9,10%				
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей по Объекту оценки, %		0,00%	9,10%	9,10%	9,10%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей по Объекту оценки, руб./год		0р.	137 816р.	154 740р.	173 742р.
<i>Определение действительного валового дохода</i>					
Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год		2 063 548р.	1 376 644р.	1 545 695р.	1 735 507р.
Операционные расходы, % от ПВД	0%	0%	0%	0%	0%
Операционные расходы, руб./год		0р.	0р.	0р.	0р.
Чистый операционный доход, руб./год		2 063 548р.	1 376 644р.	1 545 695р.	1 735 507р.
<i>Определение рыночной стоимости</i>					
Ставка возвратной капитализации, %	12,00%				
Капитализированная стоимость (реверсия - реализация объекта после эффективного времени эксплуатации), руб.					14 462 558р.
Чистая выручка от продажи, руб.					

Наименование показателя	Показатель	Периоды			
		1	2	3	ПП
Итого чистый доход по расчетным периодам, руб./год		<i>2 063 548р.</i>	<i>1 376 644р.</i>	<i>1 545 695р.</i>	<i>14 462 558р.</i>
Ставка дисконтирования, %	<i>21,53%</i>				
Коэффициенты приведения будущих доходов к текущей стоимости при ставке дисконтирования		<i>0,853</i>	<i>0,702</i>	<i>0,577</i>	<i>0,577</i>
Приведенные доходы к текущей стоимости актива, руб./год		<i>1 760 206р.</i>	<i>966 404р.</i>	<i>891 866р.</i>	<i>8 344 896р.</i>
Текущая стоимость будущих доходов за расчетный период, руб.	<i>11 963 372р.</i>				
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки без учета НДС, руб.	<i>11 963 372р.</i>				
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки с учетом НДС, руб.	<i>14 356 046р.</i>				

*Расчеты оценщика*

## 7.6. Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом

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

### 7.6.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

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

где  $C_i$  – цена  $i$ -го объекта-аналога;

$n$  – количество ценообразующих факторов;

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

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

### 7.6.2. Подбор объектов-аналогов

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

Таким образом, при сравнительном анализе стоимости объекта использовались цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, 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;
- ✓ особенности месторасположения;
- ✓ функциональное назначение;
- ✓ особенности расположения;
- ✓ общая площадь;
- ✓ фактическое состояние здания;
- ✓ фактическое состояние помещений;
- ✓ коммуникации;

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

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

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

### **7.6.3. Обоснование вводимых корректировок и расчет справедливой стоимости**

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

Корректировка на 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 № 34 за 2024г., изданным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, на уровне скидки на торг при продаже складских помещений в размере **-12,5%**.

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

Корректировка на местоположение. По месторасположению все выбранные объекты-аналоги располагаются между ЧТК и МКАД, как и рассматриваемый объект недвижимости. Введение корректировки не требуется.

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

Корректировка на особенности расположения. По своему расположению все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с рассматриваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

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

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», издаваемого АБН-Групп по состоянию на 01.01.2025г.:

## 4. Общая площадь\*

## а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	Объекты аналоги						
		<100	100–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
<100		1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,60	1,72
100–500		0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55
500–1000		0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41
1000–2000		0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28
2000–5000		0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09	1,18
5000–10000		0,63	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08
10000>		0,58	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00

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

Корректировка на фактическое состояние помещений.

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

Корректировка на коммуникации. По наличию инженерных коммуникаций не все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с рассматриваемым, и не имеют отопление. Величина корректировки принята в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», издаваемого АБН-Групп по состоянию на 01.01.2025г.:

Таблица 7-13

## 5. Наличие отопления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки отапливаемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта	1,23	1,15	1,31

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

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:

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

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	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/288367091/">https://www.cian.ru/sale/commercial/288367091/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/316596250/">https://www.cian.ru/sale/commercial/316596250/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/310319418/">https://www.cian.ru/sale/commercial/310319418/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/287861638/">https://www.cian.ru/sale/commercial/287861638/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/292003880/">https://www.cian.ru/sale/commercial/292003880/</a>
АДРЕС	г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1	г. Москва, ул. Героев Панфиловцев, 26	г. Москва, 2-я Карачаровская ул., 1С1	г. Москва, Инженерная ул., 5к2	г. Москва, ул. Маршала Прошлякова, 23	г. Москва, ул. Марьинский Парк, 1
ЦЕНА		<b>23 000 000р.</b>	<b>26 000 000р.</b>	<b>13 600 000р.</b>	<b>75 000 000р.</b>	<b>3 500 000р.</b>
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	x	<b>82 883р.</b>	<b>83 601р.</b>	<b>80 000р.</b>	<b>91 463р.</b>	<b>87 500р.</b>
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения				
ПОПРАВКА	x	<b>-12,5%</b>	<b>-12,5%</b>	<b>-12,5%</b>	<b>-12,5%</b>	<b>-12,5%</b>
ПОПРАВКА	x	<b>-10 360р.</b>	<b>-10 450р.</b>	<b>-10 000р.</b>	<b>-11 433р.</b>	<b>-10 938р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>72 523р.</b>	<b>73 151р.</b>	<b>70 000р.</b>	<b>80 030р.</b>	<b>76 562р.</b>
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	июнь 2025г.				
ПОПРАВКА	x	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
ПОПРАВКА	x	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>72 523р.</b>	<b>73 151р.</b>	<b>70 000р.</b>	<b>80 030р.</b>	<b>76 562р.</b>
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Тропарево	Планерная	Стахановская	Бибирево	Молжаниново	Беляево
Ценовая зона	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД
ПОПРАВКА	x	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
ПОПРАВКА	x	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>72 523р.</b>	<b>73 151р.</b>	<b>70 000р.</b>	<b>80 030р.</b>	<b>76 562р.</b>
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	автомастерская/складское	автосервис/складское	автосервис/складское	автосервис/складское	автосервис/складское	автосервис/складское
ПОПРАВКА		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
ПОПРАВКА		<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>72 523р.</b>	<b>73 151р.</b>	<b>70 000р.</b>	<b>80 030р.</b>	<b>76 562р.</b>
ОСОБЕННОСТИ	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
РАСПОЛОЖЕНИЯ						
подвал, кв.м		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
цоколь, кв.м						
наземные этажи, кв.м	151,20	277,50	311,00	170,00	820,00	40,00
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		72 523р.	73 151р.	70 000р.	80 030р.	76 562р.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	151,20	277,5	311,0	170,0	820,00	40,0
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	10%	-10%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	8 003р.	-7 656р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		72 523р.	73 151р.	70 000р.	88 033р.	68 906р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		72 523р.	73 151р.	70 000р.	88 033р.	68 906р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		72 523р.	73 151р.	70 000р.	88 033р.	68 906р.
КОММУНИКАЦИИ	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество	электричество, отопление	электричество, отопление
ПОПРАВКА	x	0%	0%	23%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	16 100р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		72 523р.	73 151р.	86 100р.	88 033р.	68 906р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ	X	72 523р.	73 151р.	86 100р.	88 033р.	68 906р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВК, РУБ.						
<i>Относительная поправка</i>		<i>0,1250</i>	<i>0,1250</i>	<i>0,3263</i>	<i>0,2125</i>	<i>0,2125</i>
<i>Весовой коэффициент</i>		<i>0,2809</i>	<i>0,2809</i>	<i>0,1076</i>	<i>0,1653</i>	<i>0,1653</i>
<i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м</i>	<b>76 126р.</b>					
<i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб.</i>	<b>11 510 251р.</b>					

*Источник: расчеты оценщика*

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

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

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

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

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

Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-15

Подходы оценки	Рыночная стоимость ОБЪЕКТА с учетом НДС, руб.	Весовые коэффициенты, %	Скорректированная рыночная стоимость ОБЪЕКТА с учетом НДС, руб.
Затратный подход	0р.	0	0р.
Доходный подход	14 356 046	50%	7 178 000
Сравнительный подход	11 510 251	50%	5 755 000
Итоговая рыночная стоимость ОБЪЕКТА с учетом НДС, руб.:			<b>12 933 000</b>
Итоговая рыночная стоимость ОБЪЕКТА без учета НДС, руб.:			<b>7 178 000</b>

Источник: расчеты оценщика

#### Границы интервалов

Границы интервалов стоимости единого объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр.1, лежат в диапазоне от 11 184 000р. до 14 288 000р. с учетом НДС.

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

## 8. Заключение о справедливой стоимости единого объекта недвижимости

Проведенный анализ рынка недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость единого объекта недвижимости: 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), расположенного на земельном участке площадью 177 кв. м., фактическое пользование которым на платной основе осуществляет Управляющая Компания, по состоянию на 06 июня 2025г. составляет (без учета НДС):

**10 777 500р. (Десять миллионов семьсот семьдесят семь тысяч пятьсот) рублей**

*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, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.*

*Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.*

*(статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.1998 в действующей редакции).*

Оценщик I категории

О.А. Ряскова

Генеральный директор  
ООО «ЭКСО» ТПП



Ю.В. Сафонов

- 9. Законодательные и нормативно-правовые акты, методическая и справочная литература, другие данные**
1. Гражданский кодекс РФ
  2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
  3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
  4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
  5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
  6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
  7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200
  8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)», 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 расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34 за 2024г., изданный ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича
  21. Справочник коэффициентов AVN Group, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) по состоянию на 01.01.2025г.
  22. Интернет источники (ссылки приведены по тексту отчета)

## 10. Приложения

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

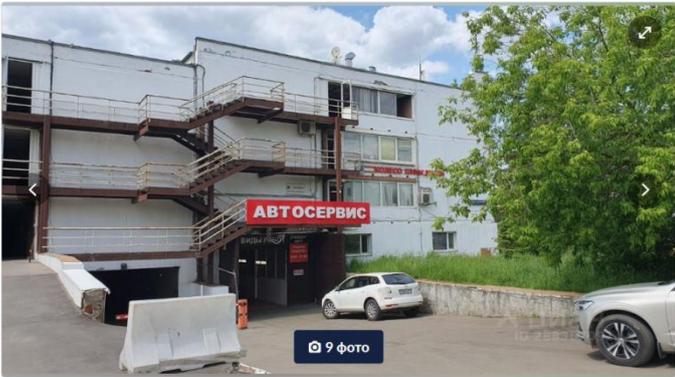
## Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки

<https://www.cian.ru/sale/commercial/288367091/>

Продается Свободное назначение, 277,5 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Северное Тушино, ул. Героев Панфиловцев, 26 [На карте](#)  
 М Планерная 25 мин. М Сходненская 4 мин. D2 Трикотажная 5 мин.

Пожаловаться



9 фото

Отзыв о сайте

Средний бюджет семьи по району    Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра    Посмотреть пример отчёта

Продаётся помещение в гаражном комплексе

Готовый бизнес. 1этаж, 118кв.м склад, магазин 2 мокрые точки, 15 квт, три фазы, отопление котел дизель плюс тепловая завеса вход в торговый зал.

2 этаж, 159,5кв.м , склад, шиномонтаж 2 бокса, 1 мокрая точка, 15 квт, три фазы, отопление котел дизель.

Возможно использование под другие цели.

Цена 23 000 000,00р.

Свернуть

23 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр \_\_\_\_\_ 82 883 ₽  
 Налог \_\_\_\_\_ НДС включен: 3 833 333 ₽

Показать телефон

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
ID 12901280

### Возможное назначение

Торговая площадь    Склад

Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/310319418/>

Продается Свободное назначение, 170 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Инженерная ул, 5к2 [На карте](#)  
 D1 Бескудниково 12 мин. М Бибирево 23 мин. М Алтуфьево 5 мин.

Пожаловаться



9 фото

Отзыв о сайте

13 600 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 13 192 000 [>](#)

Цена за метр \_\_\_\_\_ 80 000 ₽  
 Налог \_\_\_\_\_ НДС включен: 2 266 610 ₽

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК  
ID 12587885

Добрый день!

Предлагаются для продажи машиноместа для строительства помещений под ваши нужды.

Варианты площади от 18 до 1000 кв. м.

С минимальными капитальными затратами идеально подойдет под:

- автосервис
- детейлинг
- интернет-магазин
- реставрацию
- склад
- таксопарк
- производство
- автосалон
- офис
- склад
- даркстор

Электричество есть, в перспективе мокрая точка.

Этаж 5.

Высота потолка 2,4 метра

Охрана 24/7 видеонаблюдение.

Въезд/Выезд круглосуточный.

В пешей доступности станция метро, рядом густонаселенный жилой массив.

Звоните, все обсудим, покажем, подберём вариант индивидуально под ваши нужды.

[Свернуть](#)

13 600 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 13 192 000



Цена за метр \_\_\_\_\_ 80 000 ₽

Налог \_\_\_\_\_ НДС включен: 2 266 610 ₽

Показать телефон

Написать



СОБСТВЕННИК  
ID 12587885

[Отзыв о сайте](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/292003880/>

← → ↻ 🏠 🌐 cian.ru/sale/commercial/292003880/ 🔍 ☆ 📱 📧 📄 📁

## Продается склад, 40 м<sup>2</sup>

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Марьинский Парк, 1 [На карте](#)

🚶 Братиславская 🕒 24 мин. 🚶 Люблино 🕒 5 мин. 🚶 Марьино 🕒 6 мин.

🔊 📷 📄 📧 ⚠️ [Пожаловаться](#)



📷 6 фото



📏 Площадь  
40 м<sup>2</sup>

📍 Этаж  
6 из 7

🔑 Помещение  
Свободно

👤 Средний бюджет семьи по району

👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Предложение от собственника. Продаётся 2 капитальных смежных бокса с отдельными входами, можно использовать под склад, гараж на 2 автомобиля/40 кв.м. расположен по адресу: г. Москва ул. Марьинский парк д.1. Шестой этаж в семи этажном гаражном комплексе. Не требует дополнительных вложений!!! Установлены капитальные ворота. Есть грузовой и пассажирские лифты, туалет на этаже, на территории гаражного комплекса расположена мойка, шиномонтаж. Круглосуточный въезд по пропускам. Рядом располагается ТЦ "МОСКВА", рынок САДОВОД. Можно использовать под тёплый склад. Можно использовать под арендный бизнес. Помещение в собственности, документы готовы к сделке. Прямая продажа от собственника. Оперативный показ. Звоните!!!

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



3 500 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 395 000



Цена за метр \_\_\_\_\_ 87 500 ₽

Налог \_\_\_\_\_ УСН

Показать телефон

Написать

👤 Быстро отвечает на сообщения



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
ID 349386

📄 [Документы проверены](#)

3 500 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 395 000



Цена за метр \_\_\_\_\_ 87 500 ₽

Налог \_\_\_\_\_ УСН

Показать телефон

Написать

👤 Быстро отвечает на сообщения



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
ID 349386

📄 [Документы проверены](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/316596250/>

← → ↻ 🏠 🌐 cian.ru/sale/commercial/316596250/ 🔍 ☆ 📌 🗺️ 📄

## Карачаровская, 1с1»

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, 2-я Карачаровская ул., 1С1 [На карте](#)  
 М Стахановская 🚶 12 мин. D3 Перово 🚶 10 мин. D4 Чухлинка 🚶 13 мин. [Посмотреть еще 5](#) ▾

🔊 📄 📷 📧 ⚠️ **Пожаловаться**



📷 26 фото



Площадь  
**311 м²**

Этаж  
**1 из 1**

Помещение  
**Свободно**

Фотографии (26) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Продаю отдельно стоящее здание

Адрес : Крачаковская д.2 с.1  
Площадь : 311 м2

Цена : 26.000.000Р, возможен торг !!!!!

Электрическая мощность: 90 кВт

Ищете идеальное помещение для вашего бизнеса?  
Это здание ваш шанс!  
Уникальная возможность приобрести отдельно стоящее здание площадью 311 м², расположенное в удобном и доступном месте.

Преимущества :

- Многофункциональность:  
Здание идеально подходит для организации складов, офисов или даже квестов. Просторные помещения позволят вам реализовать любые бизнес-идеи.
- Гибкость планировок :  
Три входа и три уникальных пространства с различными планировками предоставляют вам возможность адаптировать помещение под ваши нужды. Вы сможете разделить пространство на отдельные зоны или использовать его как единое целое.
- Высокая электрическая мощность :  
С мощностью в 90 кВт вы сможете без проблем обеспечить все необходимые электрические нагрузки для вашего бизнеса.
- Выгодное вложение :  
По цене всего 110.000Р за м², это предложение - отличная инвестиция в будущее вашего бизнеса.

При необходимости можно снести стены внутри.  
Также помещение подойдет под автосервис или гараж.

Не упустите шанс стать владельцем этого многофункционального здания!  
Звоните нам, чтобы получить дополнительную информацию и организовать просмотр. Ваш успешный бизнес начинается здесь!

Помещение свободного назначения, 311 м² 🗨️

**26 000 000 Р** ▾ ❤️

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 25 220 000 ➤

Цена за метр \_\_\_\_\_ 83 602 Р  
Налог \_\_\_\_\_ УСН

Показать телефон

Написать

👤 Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР  
**Максим Стеблин**  
✔ Суперагент  
★ 4,0 · 44

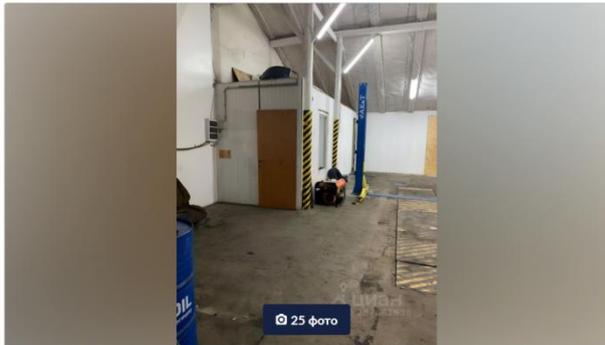
<https://www.cian.ru/sale/commercial/287861638/>

← → ↻ 🏠 🌐 cian.ru/sale/commercial/287861638/ 🔍 ☆ 📌 🗺️ 📄

## Продается здание, 820 м²

Москва, СЗАО, р-н Строгино, ул. Маршала Прошлякова, 23 [На карте](#)  
 М Строгино 🚶 6 мин. М Крылатское 🚶 9 мин. М Мякиевское 🚶 10 мин.

🔊 📄 📷 📧 ⚠️ **Пожаловаться**



📷 25 фото



Площадь  
**820 м²**

Этажность  
**1**

Фотографии (25) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Продается здание

Адрес : Маршала Прошлякова, 23  
Площадь : 820 м2

Цена : 75.000.000Р, возможен торг !!!!!

Электрическая мощность: 90 кВт

Ищете идеальное помещение для вашего бизнеса?  
Это здание ваш шанс!  
Уникальная возможность приобрести отдельно стоящее здание площадью 820 м², расположенное в удобном и доступном месте.

Преимущества :

- Многофункциональность:  
Здание идеально подходит для организации складов, офисов или даже квестов. Просторные помещения позволят вам реализовать любые бизнес-идеи.
- Гибкость планировок :  
Три входа и три уникальных пространства с различными планировками предоставляют вам возможность адаптировать помещение под ваши нужды. Вы сможете разделить пространство на отдельные зоны или использовать его как единое целое.
- Высокая электрическая мощность :  
С мощностью в 90 кВт вы сможете без проблем обеспечить все необходимые электрические нагрузки для вашего бизнеса.
- Выгодное вложение :  
По цене всего 110.000Р за м², это предложение - отличная инвестиция в будущее вашего бизнеса.

При необходимости можно снести стены внутри.  
Также помещение подойдет под автосервис или гараж.

Не упустите шанс стать владельцем этого многофункционального здания!  
Звоните нам, чтобы получить дополнительную информацию и организовать просмотр. Ваш успешный бизнес начинается здесь!

Помещение свободного назначения, 820 м² 🗨️

**75 000 000 Р** ▾ ❤️

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 70 000 000 ➤

Цена за метр \_\_\_\_\_ 91 464 Р  
Налог \_\_\_\_\_ УСН

Показать телефон

Написать

👤 Быстро отвечает на сообщения

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
**Консалт Недвижимость**  
✔ Документы проверены

[Купить отчёт у партнёра](#)
[Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плей», ОГРН: 5167746245960

#### ПРОДАЖА ГАБ\Маршала Прошлякова, 23

Предлагаем к продаже Готовый Арендный Бизнес отдельно стоящее здание в собственности 820 кв.м. с земельным участком (долгосрочная аренда).

Расположение: Москва, ул. Маршала Прошлякова, 23

МАП 600 тысяч рублей.

Гарантированный срок окупаемости: 7 лет

В настоящее время помещение 100% сдано в аренду на выгодных условиях.

Действующий арендатор: автосервис, производство, склад.

Первая линия, огороженная территория. Все необходимые коммуникации.

Цена: 75 000 000 рублей

Обеспечим юридическую чистоту и безопасность сделки.

Все подробности по телефону, звоните. Оперативный показ, документы готовы к сделке.

[Свернуть](#)

#### Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)


75 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр \_\_\_\_\_ 91 464 ₽

Налог \_\_\_\_\_ УСН

[Показать телефон](#)


УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
**Консалт Недвижимость**

[Документы проверены](#)

Фотографии (45)

[Описание](#)

Расположение

Контактное лицо

Похожие объявления

Свободное назначение, от 350 до 950 м<sup>2</sup>

- СОБСТВЕННИК ! ЛУЧШАЯ ЦЕНА! ПРЯМОЙ ДОГОВОР! В КРТ НЕ ПОПАДАЕМ!!!!

- Индивидуальный подход под Ваш запрос. Сделаем ремонт.

- Готовые площади на -1, 1, 4, 6, 7 и 8 этаже, размеры (860, 780, 620, 500, 465, 350). Подберем любой метраж.

- Есть с панорамными окнами. Высота потолков до 4 метров.

- Въездная группа по высоте к помещениям 2,2м

- Встают подъемники и профессиональные камеры

- Все коммуникации выведены на этаж. (только довести до себя)

- Назначение мото авто гараж, сервис, студия, малярка, производство, автовинил, склады, авторазбор, производство, лаборатория, таксопарк, типография и прочее.

- Каникулы на въезд и ремонт.

Установлено центральное отопление по всем этажам, и стеклопакеты в общих зонах.

-Общая система кондиционирования.

- Прямой договор от собственника, возможен долгосрочный.

- Работаем с юр и физ лицами. С НДС, если нужно.

- Удобный подъезд с СВХ.

- Своя большая парковка, Пеший доступ от метро партизанская или соколиная гора.

- Через дорогу Измайловский парк

- Доступ 24 часа.

- Здание оборудовано грузо-пассажирами лифтами. Охраняемая территория, электричество по запросу, с/у на этаже. Доступ 24 часа.

- Имеются другие помещения в КЛАСТЕР 73, от 50 м2 до 12 000 м2.

- КЛАСТЕР 73 - Уникальное пространство, объединяющее десятки бизнесов, компаний и предприятий автомобильной тематики, торговли и развлекательного сектора.

- Идеально подходит под Автобизнес. Помещений в аренду остается все меньше, не упустите свою возможность занять лучшее место в Автомобильном центре.

- На вопросы и уточнения готовы ответить по номеру телефона, который указан в объявлении или при

[Отзыв о сайте](#) и встрече. Звоните!

<https://www.cian.ru/rent/commercial/267645084/>

[cian.ru/rent/commercial/267645084/](#)

[Пожаловаться](#)



8 фото



#### Теплый склад, 250м

[Отзыв о сайте](#)

Площадь  
250 м<sup>2</sup>



Этаж  
1 из 1



Помещение  
Свободно

350 000 – 700 000 ₽/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 679 000



Цена за метр \_\_\_\_\_ от 8 842 ₽ в год

Налог \_\_\_\_\_ НДС включен: 116 666 ₽

Комиссии \_\_\_\_\_ нет

Коммунальные платежи \_\_\_\_\_ включены

Эксплуатационные расходы \_\_\_\_\_ включены

[Показать телефон](#)
[Написать](#)


УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ID 330711

[Документы проверены](#)

[Отчёт о привлекательности помещения и локации](#)

[Купить](#)

250 000 ₽/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 242 500



Цена за метр \_\_\_\_\_ 12 000 ₽ в год

Налог \_\_\_\_\_ УСН

Комиссии \_\_\_\_\_ нет

Коммунальные платежи \_\_\_\_\_ не включены

Эксплуатационные расходы \_\_\_\_\_ не предусмотрены

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

[Быстро отвечает на сообщения](#)



ОТДЕЛ АРЕНДЫ

ABC

[Документы проверены](#)

[Отчёт о привлекательности помещения и локации](#)

[Купить](#)

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ ~~500 ₽~~

Посмотреть пример отчёта

АРЕНДА СКЛАДА, общая площадь 250 м2, Цена 250 000р. за 1 месяц, арендная ставка фиксированная. Находится по адресу: Верхняя Лихоборская ул. 8с2. Первый этаж. Имеется отопление, электричество. Удобная парковка  
Свободен с 1 июня.

#### Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

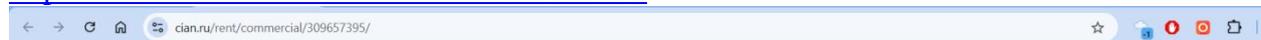
Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/309657395/>



## Сдается Свободное назначение, 500 м<sup>2</sup>

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, МКАД, 33-й км, 6с6 [На карте](#)

М Аннино 8 мин. М Лесопарковая 12 мин. М Бульвар Дмитрия Донского 20 мин.

Пожаловаться



6 фото



Отзыв о сайте

Средний бюджет семьи по району

Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

Сдается помещение под СТО

- 3-й этаж (треугольная конфигурация здания)
- площадь 500 метров
- высокие потолки (заедет легковой автомобиль либо газель)
- цена 1000 рублей за метр

#### Возможное назначение

Сто, автосервис

#### Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Отзыв о сайте

250 000 ₽/мес.



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 242 500



Цена за метр 12 000 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения



ОТДЕЛ АРЕНДЫ  
ABC

Документы проверены



Отчёт о привлекательности  
помещения и локации

Купить

500 000 ₽/мес.



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 485 000



Цена за метр 12 000 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Московская Корпорация  
Недвижимости

Суперагент

500 000 ₽/мес.



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 485 000



Цена за метр 12 000 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Московская Корпорация  
Недвижимости

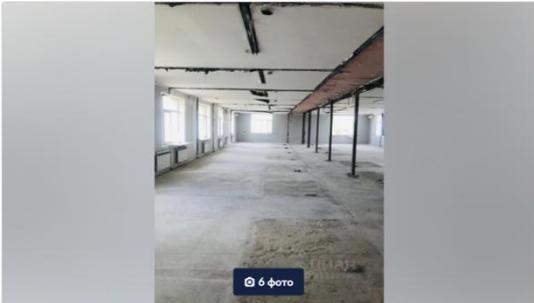
Суперагент

<https://www.cian.ru/rent/commercial/312209905/>

## Сдается помещение свободного назначения (С) В бизнес-парке «Компрессор (5к39)»

Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к39 На карте  
▲ Авиамоторная 16 мин. ▲ Андроновка 5 мин. ▲ Андроновка 6 мин. [Посмотреть ещё 2](#)

[🔊](#) [✎](#) [📄](#) [🖨](#) [🔄](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



📷 6 фото



**330 100 ₽/мес.** ит ❤️

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 320 100 ➤

Цена за метр \_\_\_\_\_ 12 000 ₽ в год  
 Налог \_\_\_\_\_ УСН  
 Комиссии \_\_\_\_\_ нет  
 Коммунальные платежи \_\_\_\_\_ не включены  
 Эксплуатационные расходы \_\_\_\_\_ не предусмотрены

Показать телефон

Написать

🔔 Быстро отвечает на сообщения


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**КАПИТАЛ-ИНВЕСТ**  
🟢 Суперагент

[Отзыв о сайте](#)

📏 Площадь **330,1 м²**    📍 Этаж **6 из 6**    🔑 Помещение **Свободно**

🚗 Автомобильный трафик    🏠 Конкуренты в радиусе 1 км  
 📊 Средний бюджет семьи по району    👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

[Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

---

Сдается в аренду помещение свободного назначения от Собственника площадью 330,1 кв.м, расположенное на территории БП Компрессор. Помещение имеет правильную форму и минимальное количество несущих конструкций, что позволяют максимально эффективно зонировать пространство. Помещение свободной планировки позволит организовать пространство и выбрать дизайн под индивидуальные потребности. Возможно размещение ателье, швейного цеха, студии для тренировок, йоги, квеста, фитнеса, шоу-рума, учебного центра и т.д. Вход через общую группу, имеется лифт. Территория закрытая, охрана по периметру. Удобное транспортное сообщение, близкое расположение от ст.Андроновка (МЦК), МЦД.

[Свернуть](#)

### Возможное назначение

🏠 Склад    🏪 Торговая площадь

Ещё: салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, фитнес, цех, спортзал, зал, школа, коммерция, галерея, йога, квест, малое производство, мини-отель, свободное назначение, спортивный зал, студия танцев, торговое, услуги, учебный центр, швейный цех, химчистка, арендный бизнес, гостевой дом

<https://www.cian.ru/rent/commercial/318070091/>

## Сдается склад, 650 м² В складе «на ул. Рябиновая, 63 (Строение 2)»

Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Рябиновая ул., 63С2 На карте  
▲ Озёрная 23 мин. ▲ Мещерская 7 мин. ▲ Минусинский проспект 8 мин.

[🔊](#) [✎](#) [📄](#) [🖨](#) [🔄](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



📷 5 фото



**758 334 ₽/мес.** ❤️

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 735 500 ➤

Цена за метр \_\_\_\_\_ 14 000 ₽ в год  
 Налог \_\_\_\_\_ НДС включен: 126 371 ₽  
 Комиссии \_\_\_\_\_ нет  
 Коммунальные платежи \_\_\_\_\_ включены  
 Эксплуатационные расходы \_\_\_\_\_ включены

Показать телефон

Написать

🔔 Быстро отвечает на сообщения


РИЭЛТОР  
**ID 6661**  
🔒 Документы проверены

[Отзыв о сайте](#)

📏 Площадь **650 м²**    📍 Этаж **2 из 3**    🏠 Сетка колонн **6x6**

**складское помещение**

cian.ru/rent/commercial/318070091/

Охват населения  
Пешеходный трафик  
Автомобильный трафик  
Средний бюджет семьи по району

Арендные ставки рядом  
Точки притяжения  
Конкуренты в радиусе 1 км  
Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Сдается склад, ул Рябиновая, отапливаемый склад 650м,2 этаж, грузовой лифт 3 т, закрытая территория) подъезд фур, разгрузка пандус и ворота в 0, ставка 14000 рублей в год с НДС коммунальными услугами и эксплуатация. Высота потолка 4,5 м. Работа 24/7

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

758 334 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 735 500

Цена за метр 14 000 ₽ в год  
Налог НДС включено: 126 371 ₽  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи включены  
Эксплуатационные расходы включены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР  
ID 6661  
Документы проверены

[Отзыв о сайте](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/318156684/>

cian.ru/rent/commercial/318156684/

Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Бережковская наб., 20С35 На карте

М Киевская 24 мин. Лужники 25 мин. Д4 Поклонная 5 мин.

[Показать отзывы](#)

12 фото

600 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 582 000

Цена за метр 12 414 ₽ в год  
Налог УСН  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК  
ID 129643784

[Отзыв о сайте](#)

Площадь 580 м<sup>2</sup> Этаж 2 из 2 Выс. потолков 7,0 м.

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Складское 2-х этажное помещение с грузовым лифтом. Каждый этаж по 290м2 с высотой потолков 3м.

На каждом этаже склада установлены стеллажи с полочным хранением, что идеально для электронной коммерции на маркетплейсах и для интернет-магазинов с большим ассортиментом товаров для быстрой сборки.

Приточно-вытяжная система вентиляции и 2 кондиционера. Склад оборудован рабочими местами до 7 человек. Интернет 100 Мб/с, 50кВт электричества, санузел, грузовой лифт и пр.

Центр Москвы, м. Киевская, 15 минут.

Возможна сдача без стеллажей и оборудования в формате Open Space.

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

**Копии документов Оценщика**



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Является членом  
*Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая Межрегиональная  
Ассоциация Оценщиков»*

ИНН 7710062195  
109012 г. Москва, ул. Ильинка, д.5/2

Свидетельство № **311**

Дата выдачи: **22 августа 2005 г.**



Президент НПТ «СМАО»

Федотова М.А.

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО



А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

**Ряскова Ольга Александровна**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 771595186361**

*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**19 ноября 2018 года, регистрационный № 010367**

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

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



М.П.

Ю.В. Козырь

**0003188 \***



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

**№ 240005-035-000177 от 25 декабря 2024 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (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 30101810400000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p><b>Рякова Ольга Александровна</b> Адрес: г.Москва, ул.Мурановская, д.4, кв.226 Паспорт РФ 45 10 137910 Выдан (когда, кем): 26.02.2009 г. отделением по району Бибирево ОУФМС России по гор.Москве в СВАО, код подразделения 770-078</p>
3. Объект страхования:	<p>3.1. 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.</p>
4. Страховой случай:	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) 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.</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 на каждый страховой период по настоящему Договору устанавливается в размере: <b>30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 коп.</b> Общая сумма выплат по всем страховым случаям, произошедшим за один страховой период, не может превышать размера страховой суммы, установленной на каждый страховой период.</p> <p>5.2. Страховая премия по настоящему Договору страхования составляет:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за первый период страхования (с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.) – 14 200,00 (четырнадцать тысяч двести) рублей 00 коп. и уплачивается единовременно, безналичным платежом или путем внесения денежных средств в кассу Страховщика в срок до 31.12.2024 г.;</li> <li>- за второй период страхования (с 01 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г.) - 14 200,00 (четырнадцать тысяч двести) рублей 00 коп. и уплачивается единовременно, безналичным платежом или путем внесения денежных средств в кассу Страховщика в срок до 31.12.2025 г.</li> </ul> <p>5.3. Днем уплаты страховой премии считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.</p> <p>5.4. Ответственность Страховщика по каждому страховому периоду наступает при условии оплаты</p>

	<p>страховой премии в сроки и объемах, указанных в п.5.2 настоящего Договора страхования.</p> <p>5.5. Если внесение премии на очередной страховой период просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме.</p>
<b>6. Срок действия договора</b>	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с «01» января 2025 г. по «31» декабря 2026 г.</p> <p>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 за первый период страхования в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>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);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
<b>8. Заключительные положения</b>	<p>8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящим Полисом, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. Страхователь КИД и Правила страхования получил.</p> <p>8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семи) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>
<b>Приложения:</b>	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:  
Заместитель директора  
Департамента страхования  
ответственности и сельскохозяйственных рисков  
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»



На основании Лицензии № 02-13 500 24-е от 26.11.2024 г.

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

№ 240005-035-000174 от 25.12.2024 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). Согласно 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 30101810400000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p><b>ООО «ЭКСО» ТПП</b> 115093, г. Москва, ул. Павловская, д. 27, стр. 5 ИНН 7710062195 ОГРН 1027700123835 к/с 30101810400000000225 р/с 40702810238240101460 в Сбербанк ПАО, г. Москва 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 и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</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 признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику 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: <b>100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.</b></p> <p>5.2. Страховая премия по настоящему Договору страхования составляет:</p> <p>- за первый период страхования (с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.) – 38 475,00 (тридцать восемь тысяч четыреста семьдесят пять) рублей 00 коп. и уплачивается одновременно, безналичным платежом или путем внесения денежных средств в кассу Страховщика в срок до 31.12.2024 г.;</p> <p>- за второй период страхования (с 01 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г.) - 38 475,00 (тридцать восемь тысяч четыреста семьдесят пять) рублей 00 коп. и уплачивается одновременно, безналичным платежом или путем внесения денежных средств в кассу Страховщика в срок до 31.12.2025 г.</p> <p>5.3. Днем уплаты страховой премии считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.</p> <p>5.4. Ответственность Страховщика по каждому страховому периоду наступает при условии оплаты страховой премии в сроки и объемах, указанных в п.5.2 настоящего Договора страхования.</p> <p>5.5. Если внесение премии на очередной страховой период просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме.</p> <p>Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.</p>
6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2026 г.</p> <p>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 за первый период страхования в размере и сроки, указанные в п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>

7. Определение размера страховой выплаты	<p>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.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>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);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p>
9. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками.	<p>9.1. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой:</p> <p>9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или</p> <p>9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток.</p> <p>В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме.</p> <p><b>Компьютерная Система</b> означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной.</p> <p><b>Кибератака</b> означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серия связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.</p> <p><b>Киберинцидент</b> означает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;</li> <li>- любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;</li> <li>- перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы;</li> </ul> <p><b>Данные</b> означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.</p>
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блиновой О.И.

Страховщик:  
Заместитель директора  
Департамента страхования  
ответственности и сельскохозяйственных рисков  
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»



О.А.Цуманова

На основании Доверенности № 02-13/500/24-с от 26.11.2024 г.

**Копии документов, предоставленных Заказчиком**

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" 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 22.05.2024, поступившего на рассмотрение 22.05.2024, 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: 5
23.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139466217			
Кадастровый номер:		77:06:0007001:1048	
Номер кадастрового квартала:		77:06:0007001	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 2720/13 (02800539); Условный номер 253481; Условный номер 2800539 11.04.2000 ГУП МосгорБТИ	
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Теплый Стан, улица Островитянова, дом 2, строгие 1	
Площадь, м2:		151.2	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		нежилое	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1989	
Год завершения строительства:		1989	
Кадастровая стоимость, руб:		20180287.51	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:06:0007001:93	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		77:06:0007001:11539	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Копылов Юрий Анатольевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ОЛМА-ФИНАНС", 7707500642	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 01080508741018702023576AC1C78425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
23.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139466217			
Кадастровый номер:		77:06:0007001:1048	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ СЕВЕР" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 22.05.2007 за № 0813-94127497
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/013/2007-082 26.06.2007 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.06.2007 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-77-12/013/2007-359
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 26.06.2007 до 15.04.2022
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС", ИНН: 7707500642, ОГРН: 1037739831326
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ СЕВЕР" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС", зарегистрированные ФСФР России 22.05.2007 за № 0813-94127497; Выписка из реестра паевых инвест, выдан 22.05.2007

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 01080508741018702023576AC1C78425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

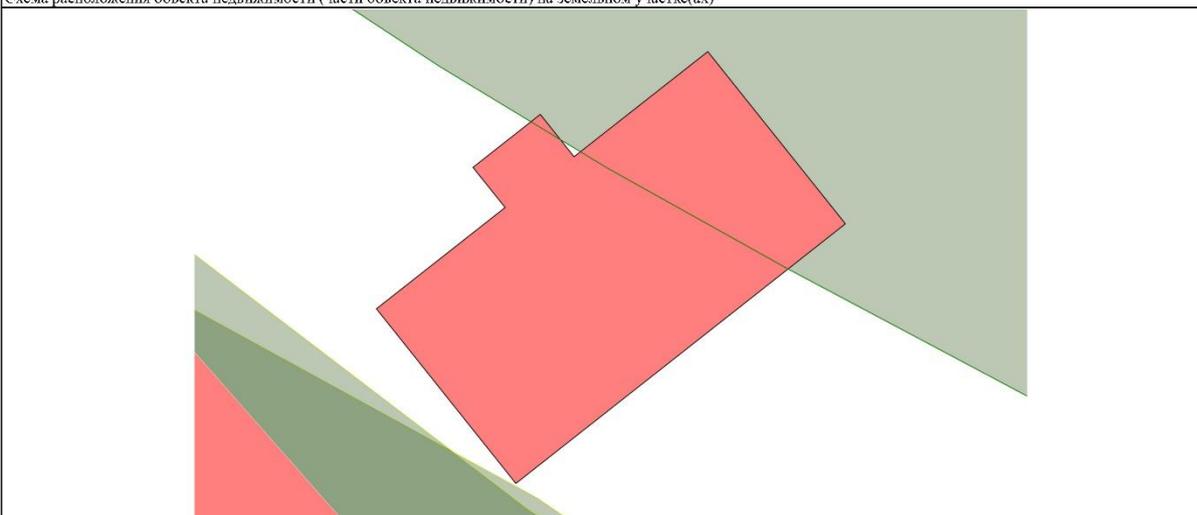
Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
23.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139466217		Кадастровый номер: 77:06:0007001:1048	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого 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	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 000005087401031020243576AC1078425108          Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии          Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
23.05.2024г. № КУВИ-001/2024-139466217		Кадастровый номер: 77:06:0007001:1048	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 000005087401031020243576AC1078425108          Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии          Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>		
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости  
объекта недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве  
полное наименование органа регистрации прав

21.03.2025г.

№КУВИ-001/2025-74156298

На основании запроса от 21.03.2025, поступившего на рассмотрение 21.03.2025, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	Здание
Кадастровый номер:	77:06:0007001:1048
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Теплый Стан, улица Островитянова, дом 2, строение 1
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2025, руб.	20180287.51
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	91214 08.11.2023
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	09.12.2023
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01.01.2023
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:	01.01.2024
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

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

КП.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

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

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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

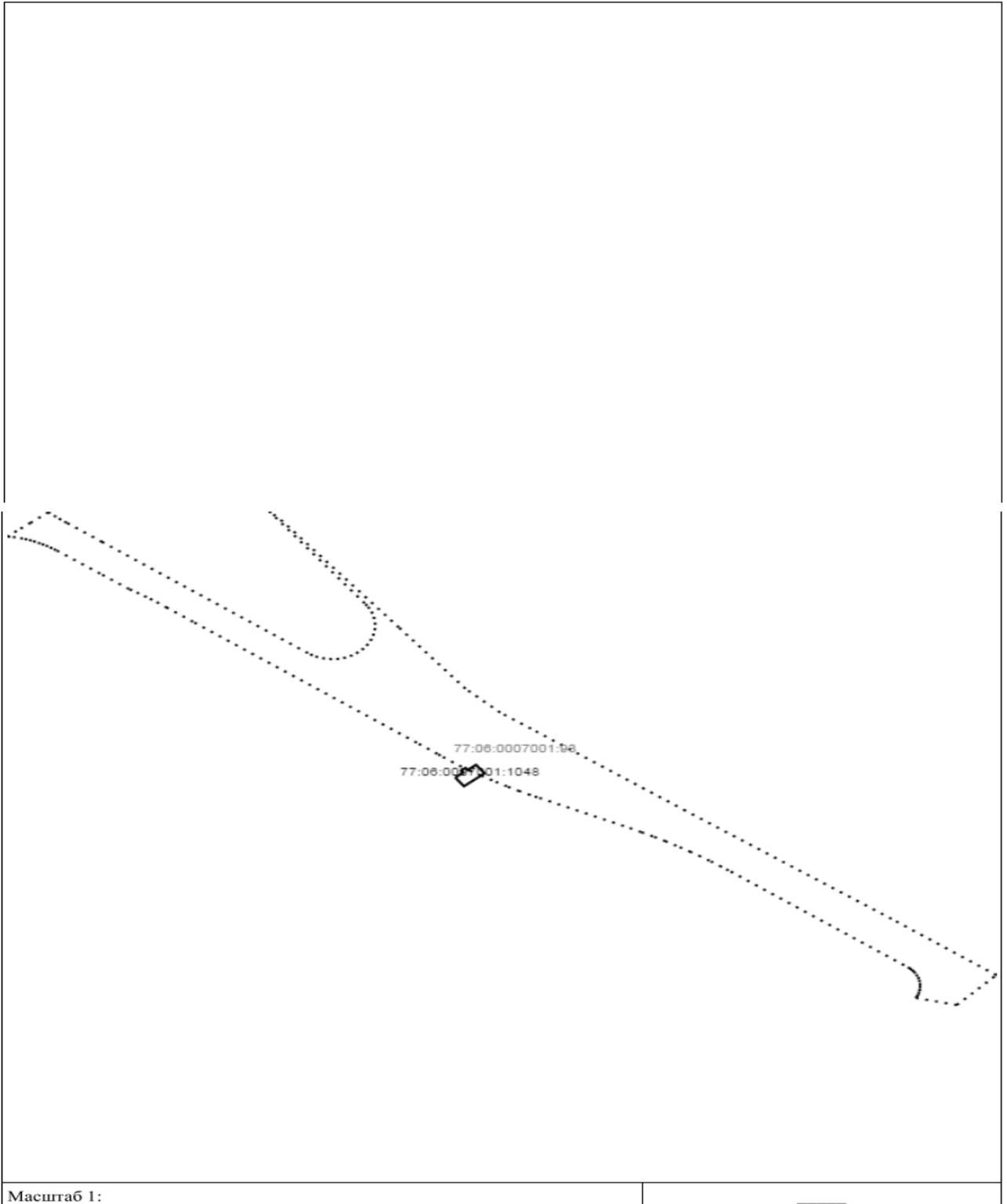
## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

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

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

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



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

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

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

Сведения о частях здания, сооружения:

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

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

М.П.

## ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № АС-04/25

г. Москва

«01» апреля 2025 г.

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

**Индивидуальный предприниматель Умаров Саид Русланович**, ОГРНИП 32468000007591, ИНН 682008035510, именуемый далее по тексту **«Арендатор»**, с другой стороны, именуемые совместно далее по тексту **«Стороны»**, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

## 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

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

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

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

1.3. **«Арендатор»** – индивидуальный предприниматель, осуществляющий возмездное пользование Зданием на основании Договора и несущий обязанности, предусмотренные условиями Договора и действующим законодательством.

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

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

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

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

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

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

1.10. **«Обстоятельства непреодолимой силы»** - внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору. При этом

Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить документы уполномоченных государственных органов, подтверждающие действие этих обстоятельств в порядке, установленном действующим законодательством.

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

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

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

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

1.15. «**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.

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

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

1.18. «**Коммерческая деятельность**» - хозяйственная деятельность Арендатора в соответствии с разрешенными видами деятельности.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

2.2. Арендатор обязан использовать арендуемое Здание по прямому назначению для ведения Коммерческой деятельности, указанной в п.1.18. Договора.

## 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. По Договору Арендатор обязуется оплачивать Арендодателю Арендную плату за пользование Зданием.

3.2. Ставка Арендной платы за один календарный месяц составляет **252 750,00 (двести пятьдесят две тысячи семьсот пятьдесят) рублей** в месяц, в том числе НДС.

3.2.1. В ставку Арендной платы в том числе включаются:

- НДС;
- стоимость коммунальных услуг, в том числе, но не ограничиваясь:
  - плата за отопление;

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

3.2.2. Арендатор ежемесячно оплачивает Арендную плату не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с начала оплачиваемого месяца.

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

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

3.4. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить увеличение ставки Арендной платы, но не более одного раза в год, на сумму, не превышающую 10 (Десять) процентов от действующей ставки Арендной платы.

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

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

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

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

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

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

#### 4. СРОК ДОГОВОРА И СРОК АРЕНДЫ

4.1. Договор вступает в силу со дня его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует в течение 11 (Одиннадцати) календарных месяцев.

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

4.3. Если за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока аренды, предусмотренного пунктом 4.1. Договора, ни одна из Сторон не заявит о своем намерении не продлевать аренду по Договору или заключить новый договор аренды на существенно иных условиях, за исключением оснований, предусмотренных пунктом 4.3. Договора, Договор автоматически продлевается (продлонгируется) на тех же условиях и на тот же срок (11 месяцев). При этом подписание дополнительных соглашений о таком продлении (продлонгации) действия Договора не требуется.

В случае автоматического продления (продлонгации) действия Договора в соответствии с настоящим пунктом подписание актов приема-передачи недвижимого имущества о возврате Здания, предусмотренных пунктом 4.2. Договора, не требуется до даты прекращения Договора и возврата Арендатором Арендодателю Здания в связи с прекращением/ расторжением Договора.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. *Арендодатель имеет право:*

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

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

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

5.1.4. увеличивать ставку Арендной платы в соответствии с условиями п. 3.4. Договора;

5.1.5. осуществлять контроль за соблюдением Арендатором условий Договора.

5.2. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:

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

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

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

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

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. сдавать Здание (Помещения) в субаренду третьим лицам с предварительного письменного согласия Арендодателя, для осуществления Коммерческой деятельности в соответствии с п. 1.18. Договора, при этом срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

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

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

5.4. Арендатор принимает на себя исполнение следующих обязательств:

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

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

5.4.3. использовать Здание исключительно по прямому назначению в соответствии с Коммерческой деятельностью Арендатора, указанной в п. 1.18. Договора;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- оригинал проекта перепланировки,

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

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

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

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

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

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

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

## 6. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ

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

6.2. Для получения Разрешения от Арендодателя Арендатор обязан предъявлять Арендодателю на одобрение соответствующую Проектную документацию на Неотделимые улучшения Здания и получить необходимые разрешения и согласования в уполномоченных на то органах и/или службах, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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

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

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

## **7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

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

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

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

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

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

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

8.7. Оплата Арендодателем неустойки (пени) и возмещение убытков третьим лицам осуществляется за счет собственных средств ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС».

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

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

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

## **10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

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

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

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

## **11. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА**

11.1. Договор досрочно прекращает свое действие в следующих случаях:

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

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

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

11.2.4. если Арендатор более 2-х раз нарушает обязательства, возлагаемые на него настоящим Договором;

11.2.5. по решению Арендодателя.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

12.3. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под роспись уполномоченным

представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте и/или телефаксу.

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

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

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

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

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

### 13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

#### АРЕНДОДАТЕЛЬ

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

ОГРН 1037739831326

ИНН/КПП 7707500642/770301001

123112, г. Москва, вн.тер.г.

Муниципальный округ Пресненский, наб.

Пресненская, д. 6, стр. 2, помещ. 4310

Тел. (495) 108 68 73

Р/с 40701810500130000059

в Банке ВТБ (ПАО) г. Москва,

к/с 30101810700000000187

БИК 044525187



/Виноградов К.В./

#### АРЕНДАТОР

Индивидуальный предприниматель  
Умаров Саид Русланович

ОГРНИП 324680000007591

ИНН 682008035510

392525, Тамбовская обл., п. Строитель, мкр.

Северный, д.1

р/с 40802810800006108332

в АО «Тинькофф Банк»

к/с 30101810145250000974

БИК 044525974

SAID\_UMAROV@MAIL.RU



/Умаров С.Р./

**Акт приема-передачи недвижимого имущества по  
Договору аренды недвижимого имущества  
№ АС-04/25 от «01» апреля 2025 г.**

город Москва

«01» апреля 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ СЕВЕР», именуемое далее по тексту «Арендодатель», в лице Генерального директора Виноградова Константина Владиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Умаров Саид Русланович, именуемый далее по тексту «Арендатор», с другой стороны, именуемые совместно далее по тексту «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи недвижимого имущества по Договору аренды недвижимого имущества № АС-04/25 от «01» апреля 2025г. (далее по тексту – «Акт») в удостоверение нижеследующего:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное пользование на основании и во исполнение Договора аренды недвижимого имущества № АС-04/25 от «01» апреля 2025 г. (далее по тексту – «Договор») следующее недвижимое имущество: **нежилое здание, общей площадью 151,2 (Сто пятьдесят одна целая и две десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, д. 2, стр. 1, кадастровый номер 77:06:0007001:1048 (далее по тексту – Здание).**

2. Техническое состояние Здания удовлетворительное, соответствует обычно предъявляемым требованиям.

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

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

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

**АРЕНДАТОР**

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

Индивидуальный предприниматель  
Умаров Саид Русланович

Генеральный директор

  
/Виноградов К.В./  


  
Умаров Саид Умаров С.Р./  


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

ИНН 7707500642, ОГРН 1037739831326

Место нахождения: 123112, г. Москва, ин.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 6, стр. 2, помещ.4310

Почтовый адрес: 123112, г. Москва, ин.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 6, стр. 2, помещ.4310

р/с 40701810600140000020 в ОАО Банк ВТБ г. Москва

БИК 044525187 к/с 30101810700000000187

Телефон: (495) 108-68-73

Исх. № 2025-756 от 03.06.2025 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-04/25 от 01.04.2025 г. (далее «Договоры») направляет Вам информацию об арендных платежах по Договорам за период с 01.01.2025 г. по 01.06.2025 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 03 июня 2025 года Дополнительного соглашения № 01/2025 к Договору № О-АС/05 от 12.03.2007 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд.

Приложения:

1. ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 8 от 09.01.2025 г.,
2. ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 16 от 09.01.2025 г.,
3. ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 357 от 05.02.2025 г.,
4. ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 14 от 05.02.2025 г.,
5. ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 624 от 05.03.2025 г.,
6. ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 16 от 10.03.2025 г.,
7. ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 914 от 04.04.2025 г.,
8. ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 24 от 11.04.2025 г.,
9. ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 1077 от 15.04.2025 г.,
10. ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 1192 от 05.05.2025 г.,
11. ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 26 от 07.05.2025 г.

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»



К.В. Виноградов

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

02.06.2025

**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: 06.06.2025

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

От управляющей компании  
(Наименование должности руководителя управляющей компании  
паевого инвестиционного фонда)



(Виноградов К.В.)



