



06 июня 2018 г.

Отчет №20180606-1

**КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентный «Активо один»**

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости нежилого помещения общей площадью 662,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1



Financial Consulting  
Group

**Конфиденциально**

**06 июня 2018 г.**

**Внимание:**

**Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «КСП  
Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым рентным паевым  
инвестиционным фондом «Активо один»**

**Коротковой Юлии Алексеевны**

Уважаемая Юлия Алексеевна,

В соответствии с условиями договора №07/2015-1 от 21 июля 2015 г. об оценке имущества и заданием на оценку №6 к договору от 30 мая 2018 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости нежилого помещения общей площадью 662,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095, по состоянию на 06 июня 2018 г.

В результате выполненных работ, рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения общей площадью 662,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095, по состоянию на 06 июня 2018 г., составила:

**156 039 089 (Сто пятьдесят шесть миллионов тридцать девять тысяч  
восемьдесят девять) рублей 55 копеек, без НДС**



С уважением,  
Генеральный директор

Ситников А. Д.

### Важное уведомление

При подготовке данного отчета мы основывались, в первую очередь, на информации, предоставленной нам Компанией; заявлениях, сделанных руководством в ответ на вопросы, в ходе встреч и телефонных бесед. Объем и глубина проведенного анализа зависели от наличия информации. Мы, однако, не стремились установить достоверность информации, сравнивая ее с информацией из альтернативных источников за исключением случаев, указанных в отчете.

Вышеописанные ограничения повлияли на информацию, предоставленную в данном отчете, и на наши комментарии. Мы не несём ответственности за качество предоставляемой информации.

В ходе осуществления нашей работы мы исходили из того, что все оригиналы и копии документов, предоставленные нам, достоверны, а все подписи – подлинны. Мы также предполагали, что все объяснения руководства Компании отражают реальное состояние дел.

В нашем отчете присутствуют ссылки на «Анализ Исполнителя»; это означает только то, что на основе предоставленной информации были проведены аналитические процедуры для получения данных, представленных в отчете (в том месте, где присутствуют ссылки); при этом мы не несем ответственности за ту информацию, на основе которой были осуществлены аналитические процедуры.

Наш отчет подготовлен для сторон, указанных в нашем договоре и не может полностью или частично копироваться, раскрываться или упоминаться в ссылках без нашего предварительного письменного согласия. Мы не будем нести ответственность перед любой другой стороной, которой может быть показан наш отчет или которая получит доступ к данному отчету или его копиям.

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

## Сокращения и аббревиатуры

<b>EIU</b>	Economist Intelligence Unit	<b>НДС</b>	Налог на добавленную стоимость
<b>NPV</b>	Чистая приведенная стоимость	<b>р-н</b>	Район
<b>ед. изм.</b>	Единица измерения	<b>руб.</b>	Российский рубль
<b>долл. США</b>	Доллар США	<b>тыс.</b>	Тысяча
<b>кв.</b>	Квартал	<b>пом.</b>	Помещение
<b>кв. м</b>	Квадратный метр	<b>просп.</b>	Проспект
<b>км</b>	Километр	<b>д.</b>	Дом
<b>куб. м</b>	Кубический метр	<b>ул.</b>	Улица
<b>м</b>	Метр	<b>чел.</b>	Человек
<b>мм</b>	Миллиметр	<b>СМИ</b>	Средства массовой информации
<b>млн</b>	Миллион	<b>ТЦ</b>	Торговый центр
<b>млрд</b>	Миллиард	<b>МСФО (IFRS)</b>	Международные стандарты финансовой отчетности (International Financial Reporting Standards)
<b>ФСГС, Росстат</b>	Федеральная служба государственной статистики	<b>бульв.</b>	Бульвар
<b>МЭР</b>	Министерство экономического развития		
<b>КУ</b>	Коммунальные услуги		

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	
▶ Задание на оценку	5
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	32
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	39
<b>Согласование результатов оценки</b>	57
<b>Приложения</b>	59

Объект оценки	▶ Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 662,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	▶ Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Активо один»
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки	▶ Аренда, доверительное управление
Цель оценки	▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки ▶ Расчет стоимости чистых активов согласно Указанию Банка России от 25.08.2015 N 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»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Активо один»
Вид определяемой стоимости	▶ Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	▶ 06 июня 2018 г.
Дата проведения осмотра Объекта оценки	▶ 04 июня 2018 г.

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

- ▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты
- ▶ Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации
- ▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях
- ▶ Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам
- ▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость
- ▶ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов
- ▶ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости
- ▶ Оценка проводится исходя из предположения, что объекты на дату оценки не обременены какими-либо правами третьих лиц (в т.ч. договорами найма, залога и т.п.)
- ▶ Дата оценки 06.06.2018 г., осмотр объекта оценки был проведен Исполнителем 04.06.2018 г. По информации, предоставленной Заказчиком, изменения физических характеристик Объекта в период с даты оценки до даты осмотра не произошло
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного Объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами, представлены в соответствующем разделе Отчета
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	32
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	39
<b>Согласование результатов оценки</b>	57
<b>Приложения</b>	59

### Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)

### Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – рыночная (справедливая) стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
  - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
  - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
  - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
  - Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)



**Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки**

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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»
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
  - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
  - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
  - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
  - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

**Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки**

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее СМАО)

	<b>стр.</b>
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	32
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	39
<b>Согласование результатов оценки</b>	57
<b>Приложения</b>	59

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Учитывая цель оценки и предполагаемое использование Объекта оценки расчет рыночной (справедливой) стоимости производился без учета указанных в Отчете обременений

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	14
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	32
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	39
<b>Согласование результатов оценки</b>	57
<b>Приложения</b>	59

### Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо один» (сокращенное название – КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентный «Активо один»):
  - Юридический адрес: 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16
  - Фактический адрес: 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16
  - ОГРН 1077759966756, дата присвоения ОГРН: 10 сентября 2007 г.
  - ИНН/КПП 7723627413/770401001

### Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» в лице генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича:
  - Юридический адрес: 117312, Россия, Москва, ул. Вавилова, д. 17, помещение Б2, офис 7Б
  - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
  - ИНН 7736549699 / КПП 773601001
  - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/F0456/7 от 17.08.2017 г., выдан ОАО «АльфаСтрахование», срок действия договора с «01» января 2018 г. до «31» декабря 2019 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

### Проектная группа

- ▶ Систерова Наталья Николаевна – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

### Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Систерова Наталья Николаевна:
  - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом.
  - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
  - Является членом МСО, дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000276-1, от 06.10.2017 г., срок действия: 06.10.2020 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/F0586/7, выдан 30.11.2017 г. ОАО АльфаСтрахование, срок действия договора с «25» января 2018 г. до «31» декабря 2019 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: [NSysterova@fcg-partners.com](mailto:NSysterova@fcg-partners.com)
  - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - Стаж работы в области оценки с 2012 г.

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

- ▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика
- ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

### Сведения о независимости оценщика

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке
- ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
- ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика
- ▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

### Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	
▶ Основные факты и выводы	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	32
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	39
<b>Согласование результатов оценки</b>	57
<b>Приложения</b>	59

Основание для проведения работ по оценке	▶ Договор №07/2015-1 от 21 июля 2015 г. об оценке имущества и задание на оценку №6 к договору от 30 мая 2018 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо один» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20180606-1 от 06 июня 2018 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 662,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095
Стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода:	▶ 161 234 904,64 без НДС
Стоимость Объекта оценки в рамках затратного подхода:	▶ Не применялся
Стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода:	▶ 148 245 366,90 без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 156 039 089 (Сто пятьдесят шесть миллионов тридцать девять тысяч восемьдесят девять) рублей 55 копеек, без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Активо один». Иное использование результатов настоящего Отчета не предусмотрено

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик



Ситников А. Д.

Сыстерова Н. Н.



	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание Объекта оценки	18
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	19
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	20
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	32
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	39
<b>Согласование результатов оценки</b>	57
<b>Приложения</b>	59



Источник: Открытые источники



Источник: Данные осмотра

### Описание Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 662,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095
- ▶ Основные характеристики местоположения Объекта оценки:
  - Объект оценки располагается на центральной магистрали г. Люберцы – на Октябрьском проспекте, по движению в сторону г. Москва, на 1-ой линии Октябрьского проспекта
  - Высокая пешеходная и транспортная доступность благодаря непосредственной близости к ст. м. «Жулебино» и остановке общественного транспорта
  - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая, общественно-деловая
  - Перед фасадом здания, в котором находится оцениваемое помещение, имеется парковка на 15 автомобилей
  - Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как отличное
- ▶ Основные характеристики Объекта оценки:
  - Функциональное назначение – нежилое помещение
  - Текущее использование – помещение торгового назначения, а именно супермаркет «Пятерочка»
  - Зальная планировка, высота потолков 3,5 м
  - Существенные ограничения (обременения) права: аренда
  - Общая площадь составляет 662,2 кв. м
  - По данным Заказчика проходимость торгового помещения: 1 800 человек в день
  - Год постройки здания, в котором расположено оцениваемое торговое помещение – 1995 г., в 2014 г. был проведен ремонт основных коммуникаций, кровли, фасада
  - Инженерно-техническое состояние Объекта оценки хорошее
  - Дополнительные характеристики: перед фасадом здания, в котором находится оцениваемое помещение, имеется открытая парковка на 15 автомобилей, имеются две входные группы
  - Вид права: общая долевая собственность
  - Свидетельство о гос. регистрации права собственности серии 50-ББ №937933 от 19.01.2016 г.
  - Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо один» под управлением КСП Капитал ООО данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
  - Существенные ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4

**Перечень предоставленных документов:**

- ▶ Свидетельство о регистрации права собственности: серия 50-ББ №937933 от 19.01.2016 г.
- ▶ Кадастровый паспорт от 21.09.2015 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №МО-17/ЗВ-5344813 от 06.12.2017 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

## Методологические основы анализа

- ▶ Анализ наиболее эффективного использования – процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- ▶ Наиболее эффективное использование – это такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода
- ▶ Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
  - быть законодательно допустимым (срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений как существующих, так и потенциальных)
  - быть физически возможным (соответствовать ресурсному потенциалу)
  - быть финансово состоятельным (использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой затрат)
  - быть максимально эффективным (обеспечивать максимальную стоимость Объекта)
- ▶ В случае, если по итогам анализа наиболее эффективного использования Объекта остается более одного варианта использования, Исполнитель должен сопоставить будущие выгоды от реализации финансово осуществимых вариантов дальнейшего использования объекта с необходимыми затратами на осуществление этих вариантов с учетом фактора времени. Тот вариант, по которому дисконтированная разница между ожидаемыми доходами и необходимыми инвестициями окажется максимальной, признается вариантом наиболее эффективного использования Объекта. На основе выбранного варианта использования Объекта производится расчет его стоимости

## Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 662,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский пр-т, д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095
- ▶ Местоположение Объекта оценки характеризуется как отличное:
  - Объект оценки располагается на центральной магистрали г. Люберцы - на Октябрьском проспекте, по движению в сторону г. Москва, на 1-ой линии Октябрьского проспекта
  - Высокая пешеходная и транспортная доступность благодаря непосредственной близости к ст. м. «Жулебино» и остановки общественного транспорта
  - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая, общественно-деловая
  - Перед фасадом здания, в котором находится оцениваемое помещение, имеется парковка на 15 автомобилей
- ▶ Основные характеристики Объекта оценки:
  - Функциональное назначение – нежилое помещение
  - Текущее использование – объект торгового назначения, а именно супермаркет «Пятерочка»
  - Открытая планировка, высота потолков 3,5 м
  - Общая площадь составляет 662,2 кв. м
  - По данным Заказчика проходимость торгового помещения: 1 800 человек в день
  - Год постройки здания, в котором расположено оцениваемое торговое помещение – 1995 г., в 2014 г. был проведен ремонт основных коммуникаций, кровли, фасада
- ▶ Отдельно стоит отметить, что у Компании заключен долгосрочный договор аренды с арендаторами – сетью супермаркетов «Пятерочка»
- ▶ Учитывая вышеизложенное, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование в качестве торгового помещения

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	22
▶ Краткая характеристика региона	25
▶ Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	31
<b>Общая методология оценки</b>	32
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	39
<b>Согласование результатов оценки</b>	57
<b>Приложения</b>	59

## Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2017-2023 гг.

Экономические показатели	2017(Ф)	2018П	2019П	2020П	2021П	2022П	2023П
Индекс потребительских цен*	3,7%	3,5%	3,9%	4,0%	4,3%	4,3%	4,3%
Индекс цен производителей*	8,4%	5,9%	5,7%	5,5%	5,3%	5,3%	5,3%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	4,7%	7,1%	6,9%	6,6%	6,9%	6,1%	5,9%

Источник: IHS

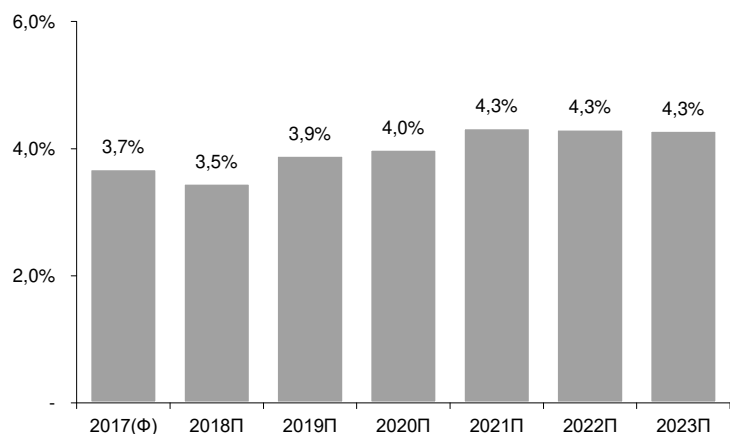
Примечание: Ф – факт, П – прогноз, \* – среднегодовой

### Общая информация

- ▶ По данным IHS, в 2017 г. российская экономика вышла из двухлетней рецессии. Наблюдается позитивная динамика темпов роста промышленного производства, инвестиций, низкий уровень инфляции, отсутствие на валютном рынке сильных колебаний курса национальной валюты
- ▶ По данным Росстата, в 2017 г. реальный ВВП повысился по сравнению с предыдущим годом на 1,8% в постоянных ценах 2011 г. На рост ВВП повлияло несколько факторов – рост цен на нефть, оптовой и розничной торговли, розничного кредитования, а так же промышленного производства
- ▶ По данным IHS, ожидается рост реального ВВП на 2,0% в 2018 г. за счет увеличенных пенсий, социальных выплат, экспорта услуг и инвестиций в инфраструктуру. Однако экономическая деятельность в 2019 г. может замедлиться до 1,8% вследствие истечения положительного воздействия событий в предыдущем году и с только умеренным восстановлением в ценах на нефть
- ▶ На фоне нестабильной макроэкономической ситуации, одним из наиболее серьезных рисков 2018 г. является прекращение притока иностранных средств на рынок ОФЗ. Причиной тому является сокращение разницы в ставках между Россией и западными рынками. В условиях низких цен на нефть приток иностранных средств в ОФЗ является источником поддержания курса рубля (ЦБ РФ)
- ▶ По данным Росстата, чистый отток капитала из России вырос в 2017 г. до 31,3 млрд долл. США, что превышает данный показатель за 2016 г. (19,8 млрд долл. США) более, чем в 1,5 раза. Основным источником чистого вывоза капитала стали операции банковского сектора по сокращению внешних обязательств. Прямые иностранные инвестиции в экономику России в 2017 г. увеличились вдвое по сравнению с 2016 г. и составили 23 млрд долл США

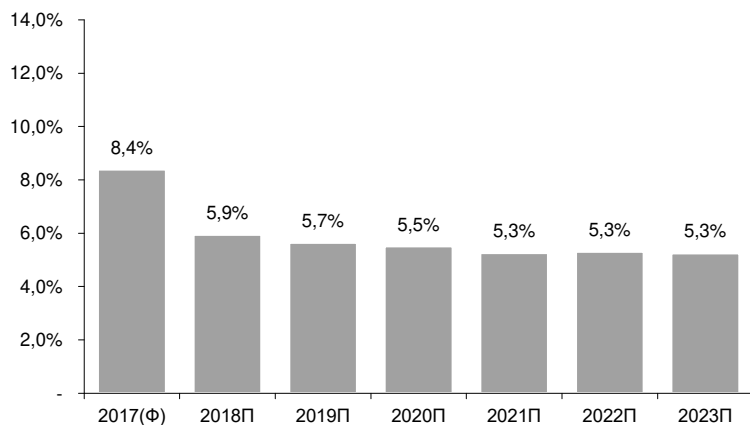
- ▶ По мнению экспертов, восстановлению российской валюты с начала 2017 г. способствовали макроэкономические факторы: высокие цены на нефть, позитивная динамика российского фондового рынка, рост ВВП и ослабление доллара. Наибольшее укрепление рубля было зафиксировано в конце марта-начале апреля, когда восстановительный рост нефтяных котировок (до 52 долл. США/барр.) привёл к валютному рекорду двух лет — 56,50 руб. за \$1. Наибольшее ослабление рубля произошло в июле-августе, когда курс составлял свыше 60 рублей за \$1, что вызвано введением санкций и нестабильностью нефтяных цен.
- ▶ В ноябре 2016 г. с целью обеспечения роста нефтяных цен страны-члены ОПЕК приняли меры по заморозке добычи нефти на уровне 32,5 млн. баррелей в сутки, что привело к стабилизации цен на нефть в декабре 2016 г. на уровне 52,08 долл. за баррель. Ценовой коридор, в котором колебались котировки марки Brent в 2017 г. составлял 44,78 долл. США/барр. (21.06.17 г.) – 66,87 долл. США/барр. (29.12.17 г.), средняя цена за 2017 г. – 54,72 долл. США/барр. Договоренности о продлении соглашения по ограничению добычи нефти между странами ОПЕК+ до конца 2018 года, очевидно, поддержит цены на нефть на 2018 г.
- ▶ На финансовую систему РФ в 2015-2017 гг. повлиял процесс отбора лицензий у неэффективных банков Центральным банком, в результате которого за период с января 2015 г. по декабрь 2016 г. ЦБ РФ было отозвано 190 банковских лицензий. В 2017 г. было отозвано 47 банковских лицензий, 7 банков подверглись реорганизации – наблюдается заметное смягчение политики ЦБ РФ по сокращению российского банковского сектора. Концентрация активов банковской системы продолжается, растет доля крупнейших банков (в первую очередь – контролируемые государством)
- ▶ Инфляционная динамика способствовала постепенному смягчению денежно-кредитной политики ЦБ РФ и снижению ключевой ставки: с 10% в начале 2017 г. до 7,75% в декабре (понижение на 25 б. п. в марте, а затем в декабре на 50 б. п.) решение было принято с целью стимулирования экономического развития и роста кредитования экономики

### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России в 2017-2023 гг.



Источник: IHS  
Примечание: Ф – факт, П – прогноз

### Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в 2017-2023 гг.



Источник: IHS  
Примечание: Ф – факт, П – прогноз

### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным IHS, за 2017 г., общий рост потребительских цен составил 3,7%, темп роста потребительских цен в России в 2018 г. сократится до 3,5%
- ▶ Долгосрочный прогноз МЭР РФ предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен к 2030 г. повысится до 4,0%
- ▶ IHS оценивает темп роста цен производителей в России в 2017 г. на уровне 8,4%
- ▶ Согласно данным Росстата о социально-экономическом положении России, показатель добычи полезных ископаемых в 2017 г. возрос, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, и составил 101,0%. За 2017 г. объем производства в обрабатывающих отраслях промышленности увеличился на 0,2%, производство продукции сельского хозяйства увеличилось на 2,4%
- ▶ По данным IHS, промышленное производство снизилось на 1,7% в 4 кв. 2017 г. Возрастающие цены производителя, рынок труда и дорогие условия кредитования, уменьшат рост объема промышленного производства, ухудшенный обязательством сокращения нефтедобычи в соответствии с Венским соглашением 2016 г. между ОПЕК и 11 энергопроизводящими странами, не входящими в ОПЕК. Поэтому объем промышленного производства расширился только на 1.0% в 2017. Однако, сектор, как предполагается, вырастет на 2,2% в 2018 г., составляя в среднем приблизительно 2,1% в среднесрочной перспективе

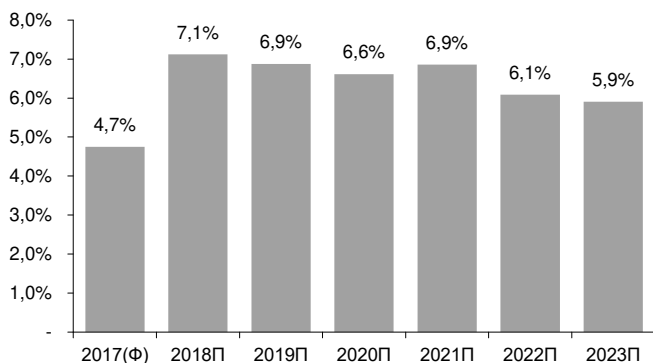
### Капитальные вложения

- ▶ По данным банка России за 1 пол. 2017 г. объем поступивших прямых инвестиций в Россию составил 17,4 млрд долларов против 7,5 млрд долларов за аналогичный период 2016 г.
- ▶ По данным Росстата, инвестиции в основной капитал в РФ в 2017 г. выросли на 4,4% и в абсолютном выражении составили 15 трлн 966,8 млрд рублей. Согласно предварительной оценке ведомства, ВВП России в прошлом году в текущих ценах составил 92 трлн 81,9 млрд рублей. Таким образом, доля инвестиций в основной капитал достигла примерно 17,34% ВВП

### Платежный баланс

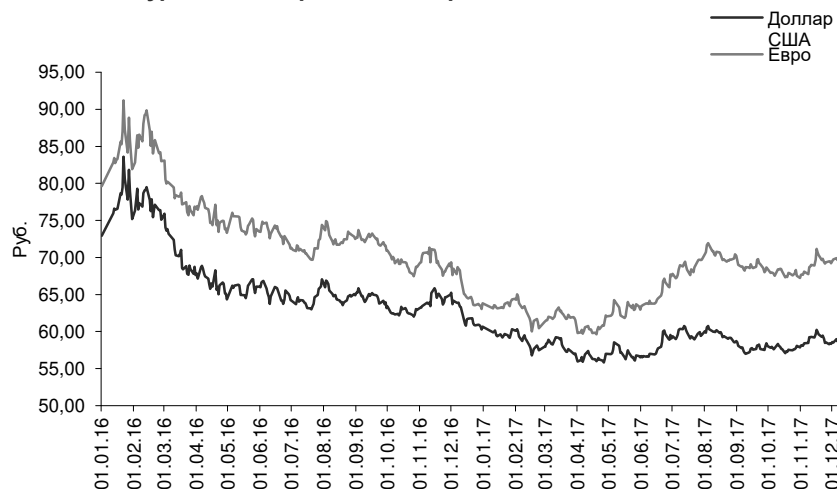
- ▶ Согласно данным Федеральной таможенной службы (ФТС) в январе-декабре 2017 г. внешнеторговый оборот России составил 587,6 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2016 г. увеличился на 24,7%
- ▶ Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 130,6 млрд долл. США, что на 26,5 млрд долл. США больше, чем в январе-декабре 2016 г.
- ▶ Экспорт России в январе-декабре 2017 г. составил 359,1 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2016 г. увеличился на 24,8%

## Прогноз роста номинальной среднемесячной заработной платы в России в 2017-2023 гг.



Источник: IHS  
Примечание: Ф – факт, П – прогноз

## Динамика курсов доллара США и евро в 2016-2017 гг.



Источник: Данные ЦБ РФ

## Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ IHS оценивает в 2017 г. увеличение реальной заработной платы на уровне 4,7% по сравнению с 2016 г.
- ▶ По оценке Федеральной службы государственной статистики, реальные располагаемые доходы россиян в январе 2018 г. по сравнению с показателем за аналогичный период предыдущего года не изменились, а по отношению к декабрю 2017 г. снизились на 49,7%
- ▶ В целом в 2017 г. денежные доходы в среднем на душу населения составили 31 475 рублей (рост на 2,4% к 2016-му), среднемесячная начисленная заработная плата – 39 085 рублей (+7,2% год к году), а реальная зарплата выросла на 3,4%

## Валютный курс

- ▶ На 31 декабря 2017 г. курс доллара составил 57,60 руб./долл. США, а курс евро – 68,87 руб./евро. В целом за 2016-2017 гг. произошло укрепление курса национальной валюты, в т.ч. этому способствовало соглашение об ограничении добычи нефти, которое зафиксировало цены на нефтяные ресурсы и соответственно стоимость национальной валюты. В течение 2015 г. ослабление курса рубля, начавшееся в конце 2013 г., продолжалось. По данным Центрального Банка РФ, курс доллара США на 31 декабря 2015 г. составил 72,88 руб./долл. США, а курс евро – 79,70 руб./евро, в то время как в начале 2015 г. курс доллара США составлял 56,24 руб./долл. США, курс евро – 68,37 руб./евро

2017 г. характеризуется постепенной стабилизацией состояния экономики России. Рост национальной экономики вызван относительной стабилизацией цен на нефть, ростом промышленного сектора а так же снижением оттока капитала и укрепления национальной валюты



### Герб Московской области



Источник: Открытые источники

### Карта Московской области

#### Основная информация

- ▶ Московская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа
- ▶ Площадь области – 44 379 кв. км, по этому показателю область занимает 55-е место в стране
- ▶ Численность населения области составляет 7 423 470 человек (на 2017 г.)
- ▶ Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и на востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской областями, в центре – с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью
- ▶ Административно Московская область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 поселков городского типа и 5 закрытых административно-территориальных образований
- ▶ Климат умеренно-континентальный, сезонность четко выражена

#### Экономика

- ▶ Индекс промышленного производства в январе-октябре 2017 г. по сравнению с январем-октябрем 2016 г. составил 112,2%
- ▶ Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в октябре 2017 г. составил 100,1%
- ▶ В январе-октябре 2017 г. на территории области за счет всех источников финансирования введено 88340 новых квартир общей площадью 6293,5 тыс. кв. м., что на 5,8% больше, чем в январе-октябре 2016 г. В сельской местности введено 2199,3 тыс. кв. м. жилья, что составило 34,9% от общего ввода
- ▶ Оборот розничной торговли в октябре 2017 г. составил 178,7 млрд руб., что в сопоставимых ценах составляет 108,3 % процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2017 г. – 1720,8 млрд руб., и 105,2%
- ▶ Оборот общественного питания в январе-октябре 2017 г. составил 82,9 млрд руб., или 109,8% к соответствующему периоду 2016 г.
- ▶ В январе-октябре 2017 г. населению области оказано платных услуг на 381,1 млрд руб., что составило 100,6% к соответствующему периоду 2016 г. В структуре бытовых услуг 76,3% приходилось на долю двух видов услуг: по ремонту и строительству жилья и других построек; по техобслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования
- ▶ К концу сентября 2017 г. наибольшие объемы финансовых вложений накоплены в организациях с видом деятельности «обрабатывающие производства» – 368,9 млрд руб. (26%), «торговля оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов» – 238,7 млрд руб. (16,8%), «деятельность по операциям с недвижимым имуществом» – 202,2 млрд руб. (14,2%)

- ▶ За январь-сентябрь 2017 г. доля прибыльных организаций составила 75,2%. Доля убыточных организаций составила 24,8% и по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. увеличилась на 3,3 процентных пункта, а по сравнению с январем-августом 2017 г. уменьшилась на 1,6 процентных пункта
- ▶ На конец сентября 2017 г. суммарная задолженность по обязательствам (кредиторская и задолженность по кредитам банков и займам) организаций составила 4 758 916,4 млн руб., из нее просроченная – 63 589,8 млн руб., или 1,3% от общей суммы задолженности (на конец сентября 2016 г. – 1,9%, на конец августа 2017 г. – 1,4%)
- ▶ В сентябре 2017 г. по оценке, денежные доходы населения на территории Московской области сложились в сумме 301 395 млн руб., денежные расходы населения – 271 431,6 млн. руб.. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 29 963,4 млн руб.
- ▶ В сентябре 2017 г. в расчете на душу населения денежные доходы составили 40600,3 руб., расходы – 36 564 руб.. По сравнению с сентябрем 2016 г. среднедушевые номинальные денежные доходы увеличились на 2,1%, расходы - на 5,2%. За январь-сентябрь 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года среднедушевые номинальные денежные доходы увеличились на 2,9%, расходы - на 2,3%
- ▶ Реальные денежные доходы в расчете на душу населения (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) в сентябре 2017 г. уменьшились по сравнению с сентябрем 2016 г. на 0,8%, расходы увеличились на 11,2%. За январь-сентябрь 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года среднедушевые реальные денежные доходы уменьшились на 1,3%, расходы увеличились на 5,1%
- ▶ Реальные располагаемые денежные доходы в расчете на душу населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в сентябре 2017 г. по сравнению с сентябрем 2016 г. уменьшились на 1,7%, в январе-сентябре 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. - на 1,6%
- ▶ По данным Министерства социального развития Московской области на конец октября 2017 г. официальный статус безработных получили 20,6 тыс. чел. Численность безработных по сравнению с предыдущим периодом уменьшилась на 3,1%, или на 648 чел.

## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
  - идентифицировать объект недвижимости
  - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ В рамках проводимого анализа Объект оценки - это нежилое помещение торгового назначения, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, которое представляет собой встроенно-пристроенное помещение на 1-м этаже жилого дома
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как объект торгового назначения, а именно street retail

## Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость оцениваемого объекта будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости оцениваемого объекта экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2017 г., стр., 273, табл. 169, стр. 287, табл. 179), средняя величина скидки при продаже на объекты торгового назначения составляет минус 10,0%, при аренде среднее значение - минус 8,4%
- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход

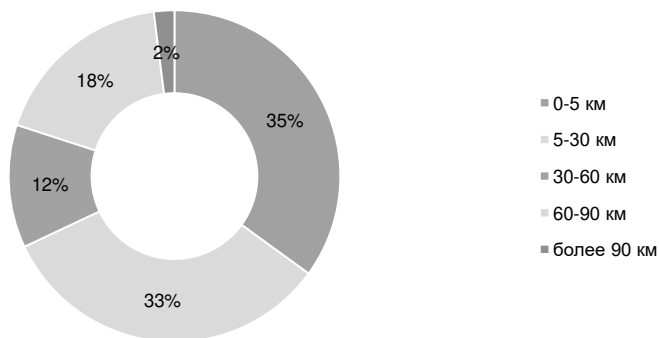
Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> <li>Обременение объекта договорами аренды</li> <li>Сервитуты и общественные обременения</li> <li>Качество права на земельный участок в составе объекта</li> </ul>
Условия финансирования	<ul style="list-style-type: none"> <li>Льготное кредитование продавцом покупателя</li> <li>Платеж эквивалентом денежных средств</li> </ul>
Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие финансового давления на сделку</li> <li>Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой</li> <li>Обещание субсидий или льгот на развитие</li> </ul>
Условия рынка	<ul style="list-style-type: none"> <li>Изменение цен во времени</li> <li>Отличие цены предложения от цены сделки</li> </ul>
Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> <li>Престижность района</li> <li>Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения</li> <li>Доступность объекта (транспортная и пешеходная)</li> <li>Качество окружения (рекреация и экология)</li> </ul>
Физические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>Характеристика земельного участка</li> <li>Размеры и материалы строений</li> <li>Износ и потребность в ремонте строений</li> </ul>
Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>Состояние окружающей застройки</li> <li>Возможность ресурсосбережения</li> <li>Соответствие объекта принципу ННЭИ</li> </ul>
Сервис и дополнительные элементы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Обеспеченность связью и коммунальными услугами</li> <li>Наличие парковки и (или) гаража</li> <li>Состояние системы безопасности</li> <li>Наличие оборудования для бизнеса</li> </ul>

Источник: Анализ Исполнителя

- Для объектов торгового назначения, расположенных в Московской области основным критериями местоположения являются:
  - ▶ удаленность от МКАД
  - ▶ расположение относительно основных транспортных магистралей города
  - ▶ окружение объекта (район застройки)

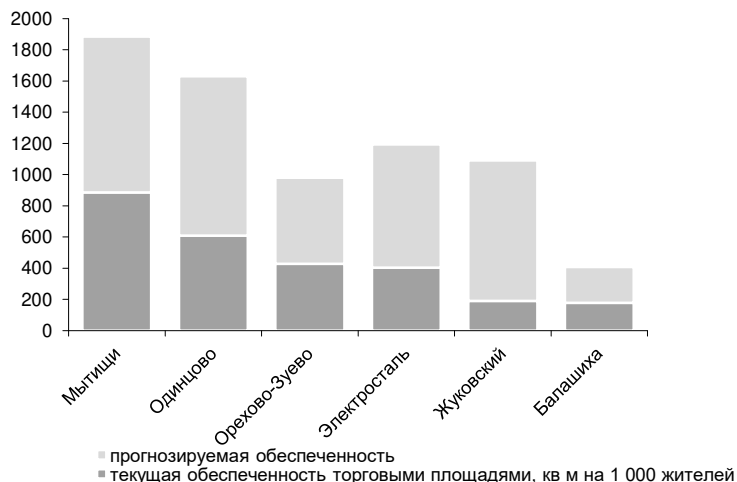
Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в одном направлении и сопоставимой удаленности от МКАД, с хорошей транспортной доступностью и схожей окружающей застройкой, в связи с чем корректировка Исполнителем не вводилась
- Площадь объекта. Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Данная корректировка рассчитывалась на основании данных справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2017 г., стр., 184, табл. 103, 104)
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

## Распределение объема площадей действующих торговых центров по зонам удаленности от МКАД, в % от общего объема



Источник: данные исследований Компании Zdanie.info

## Города Подмосковья, в которых прогнозируется увеличение обеспеченности торговыми площадями в 2016-2017 годах (кв. м на 1 000 жителей)



Источник: данные исследований Компании Zdanie.info

## Рынок торговой недвижимости Московской области

### Основные тенденции и предложения на рынке торговой недвижимости

- ▶ В сегменте торговой недвижимости с начала 2017 г. введено в эксплуатацию 190 тыс. кв. м.
- ▶ Несмотря на высокую обеспеченность торговыми площадями городов «ближнего пояса» Подмосковья, новые торговые объекты в них продолжают и продолжают открываться. К таким городам относятся, например, Одинцово и Мытищи. Однако следует иметь в виду, что емкость рынка торговой недвижимости в них для реализации крупных объектов практически исчерпана на ближайшую перспективу, в том числе и поэтому спрос на помещения формата street-retail остается на высоком уровне
- ▶ В данный момент времени во многих городах Московской области наблюдается даже большая насыщенность качественными торговыми площадями, чем в г. Москве. Но также стоит отметить, что в ряде городов наблюдается и существенный дефицит качественных торговых площадей, среди которых Раменское, Ногинск, Долгопрудный, Фрязино и другие
- ▶ Что касается распределения объема площадей действующих торговых центров по зонам удаленности от МКАД, то здесь наибольшая доля приходится суммарно на города, удаленные от столицы не более чем на 30 км, к которым относятся, в том числе, Красногорск, Химки, Мытищи, Балашиха, Реутов, Люберцы и другие. На города, расположенные на расстоянии 30-60 км от г. Москвы, приходится 12% общего количества арендопригодных площадей в Московской области, и около 18 % приходится на города, удаленные на 60-90 км.
- ▶ В целом, обеспеченность торговыми площадями в разных городах Московской области может отличаться в несколько раз. Основным драйвером роста для развития торговых площадей является активное жилищное строительство, а также развитие транспортной инфраструктуры. К наиболее обеспеченным торговыми площадями городам Подмосковья по-прежнему относятся Мытищи (885 кв. м на 1000 человек), Реутов (857 кв. м на 1000 человек), Одинцово – (609 кв. м на 1000 человек), Красногорск (527 кв. м на 1000 человек)
- ▶ Наименее обеспеченными качественными торговыми помещениями на текущий момент остаются такие города, как Раменское (54 кв. м на 1000 человек), Долгопрудный (86 кв. м на 1000 человек), Егорьевск (113 кв. м на 1000 человек), Видное (118 кв. м на 1000 человек). Однако в Видном в ближайшие полгода ситуация изменится, и прогнозируемая обеспеченность составит сразу же порядка 850 кв. м на 1000 человек за счет открытия крупного ритейл-парка, рассчитанного даже на более широкий охват, нежели только жителей города

### Рыночные характеристики помещений формата street-retail

- ▶ Исследование рынка торговой недвижимости показывает, что в настоящее время наибольшим спросом пользуются помещения под street-retail. К этому формату относятся все торговорозничные помещения, расположенные на первых этажах зданий и имеющие обособленный вход с улицы

- ▶ Развитие формата street-retail связано не только с дефицитом качественных торговых площадей, но и с целым рядом несомненных преимуществ, которыми обладают подобные торговые площадки. В первую очередь, это рекламные возможности витрин, способствующие повышению узнаваемости той или иной торговой марки. Именно поэтому многие западные бренды, выходя на новый рынок, предпочитают сначала открывать магазины, имеющие выход на улицу. Немаловажное значение имеет также близость к покупателю и возможность привлечения самой разнообразной аудитории
- ▶ Магазин в формате street-retail с отдельным входом еще одно преимущество торговых площадей street-retail более гибкие условия аренды и возможность договориться с собственником, тогда как арендные договоры в торговых центрах обычно стандартные и согласуются с банком
- ▶ С форматом street-retail особенно хорошо сочетается концепция бутиков и магазинов класса «люкс», которым все еще довольно сложно найти подходящие площади на рынке, ведь торговых центров, ориентированных на покупателей высокого класса, даже в столице не так уж много
- ▶ Основная часть предложений street-retail представлена в основном помещениями площадью 100-300 кв. м, причем многие из них построены еще в советские времена. Нередко арендаторам приходится сталкиваться и с необходимостью перепланировки магазина, которая должна быть согласована дополнительно

#### *Предложение и спрос*

- ▶ Формат подмосковных торговых центров меняется в зависимости от удаления от Москвы. Так, зону до 10 км от столицы можно назвать поясом гипермаркетов и суперрегиональных ТЦ, в среднем поясе преобладают районные и микрорайонные торговые центры. На удалении более 30 км от Москвы (третий пояс) также в большей степени представлен формат районных и микрорайонных торговых центров, при этом здесь функционирует большое количество некачественных торговых объектов
- ▶ Уровень и формат представленных торговых сетей также меняется в зависимости от удаления от Москвы: в ближнем поясе присутствуют практически все федеральные и международные операторы (Auchan, «О'Кей», «Лента», OBI, Leroy Merlin, K-Rauta, «Магнит» и др.). В среднем поясе развиты сетевые дискаунтеры, локальные сетевые операторы, также эта зона привлекательна для развития объектов формата outlet (Fashion House Аутлет центр). Города третьего пояса становятся точками развития торговых центров формата retail-park, расположенных на трассе, с несколькими городами в зоне охвата. Также здесь активно развиваются локальные сети (супермаркет «Тарелочка», cash&carry Lakmin)

- ▶ Наибольшим спросом пользуется формат street-retail, по описанным ранее причинам
- ▶ Немного менее интересны первые этажи в новостройках. Популярность данных площадей вполне объяснима. Магазины рядом с домом – это объекты социальной инфраструктуры первой необходимости. Владельцы квартир заинтересованы в том, чтобы тратить на покупки как можно меньше времени
- ▶ Локация же в торговом центре зависит от финансовых возможностей, а также формата магазина. Одни компании могут позволить себе размещение в более проходных местах, другие – нет. Самые высокие арендные ставки наблюдаются в локациях рядом с продуктовым гипермаркетом, то есть якорным арендатором, и в зонах эскалатора
- ▶ Остальные арендаторы рассчитывают на достаточно высокий внутренний спрос и планируют организовать магазин в торговых галереях, входящих в состав деловых комплексов и гостиниц

#### *Коммерческие условия*

- ▶ Стоимость аренды ПСН в районе расположения Объекта оценки варьируется от 10 000 до 69 302 руб./ кв. м/год. Среднее значение ставки аренды составляет 18 788 руб./кв. м/год
- ▶ Стоимость купли-продажи ПСН в районе расположения Объекта оценки варьируется от 24 074 до 692 025 руб./кв. м в зависимости от класса, местоположения и отделки. Среднее значение составляет 168 667 руб./кв. м

#### *Прогнозы и выводы*

- ▶ Московская область – один из самых привлекательных регионов РФ для девелопмента торговой недвижимости, здесь можно выделить территории как с избыточным предложением, так и с дефицитом торговых площадей
- ▶ В то же время улучшение транспортной инфраструктуры региона, наряду с массовым строительством жилья приведет к увеличению спроса на торговые площади формата street retail и других малоформатных площадей

Предложения о продаже ПСН в г/о Люберцы и мкрн Выхине г. Москвы				
Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на объявление
Люберцы, Красная Горка мкр, проспект Победы, 6	35,0	1 642 000	46 914	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/186400857">https://www.cian.ru/sale/commercial/186400857</a>
Москва, Тарханская улица, 1	36,4	4 650 000	127 747	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/185511971">https://www.cian.ru/sale/commercial/185511971</a>
Москва, Лермонтовский проспект, 8к1	37,0	6 000 000	162 162	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/182121303">https://www.cian.ru/sale/commercial/182121303</a>
Москва, Пронская улица, 9К1	39,0	5 000 000	128 205	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166096560">https://www.cian.ru/sale/commercial/166096560</a>
Люберцы, Шоссейная улица, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	50,0	6 500 000	130 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149595675">https://www.cian.ru/sale/commercial/149595675</a>
Люберцы, 115-й кв-л, улица Авиаторов, 15	54,0	6 800 000	125 926	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188034353">https://www.cian.ru/sale/commercial/188034353</a>
Москва, улица Генерала Кузнецова, 12	57,0	9 000 000	157 895	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/186428909">https://www.cian.ru/sale/commercial/186428909</a>
Котельники городской округ, Котельники, улица Сосновая	64,4	10 948 000	170 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/177047121">https://www.cian.ru/sale/commercial/177047121</a>
Котельники городской округ, Котельники, улица Кузьминская, 13	65,3	6 490 000	99 387	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169903461">https://www.cian.ru/sale/commercial/169903461</a>
Люберцы, Красная Горка мкр, проспект Гагарина, 26к2	68,0	5 250 000	77 206	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/184881544">https://www.cian.ru/sale/commercial/184881544</a>
Люберцы, Новая улица, 9	70,7	4 500 000	63 649	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179357139">https://www.cian.ru/sale/commercial/179357139</a>
Люберцы, Городок Б мкр, улица 3-е Почтовое Отделение, 86	73,0	12 500 920	171 245	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/180911723">https://www.cian.ru/sale/commercial/180911723</a>
Москва, Лермонтовский проспект, 8к1	73,0	26 000 000	356 164	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168349991">https://www.cian.ru/sale/commercial/168349991</a>
Москва, улица Генерала Кузнецова, 26К1	81,5	56 400 000	692 025	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/14681749">https://www.cian.ru/sale/commercial/14681749</a>
Котельники городской округ, Котельники, проезд 3-й Покровский, 4	83,4	8 850 000	106 115	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156400812">https://www.cian.ru/sale/commercial/156400812</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1	85,0	49 900 000	587 059	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/185854176">https://www.cian.ru/sale/commercial/185854176</a>
Котельники городской округ, Котельники, проезд 3-й Покровский, 2	85,0	10 100 000	118 824	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/159708391">https://www.cian.ru/sale/commercial/159708391</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1	86,0	48 800 000	567 442	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157835388">https://www.cian.ru/sale/commercial/157835388</a>
Котельники городской округ, Котельники, проезд 3-й Покровский, 4	90,0	13 150 000	146 111	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170408192">https://www.cian.ru/sale/commercial/170408192</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 203	90,0	15 500 000	172 222	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/185850276">https://www.cian.ru/sale/commercial/185850276</a>
Котельники городской округ, Котельники, проезд 3-й Покровский	92,0	12 500 000	135 870	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165298251">https://www.cian.ru/sale/commercial/165298251</a>
Москва, 1-я Вольская улица, 18К1	92,0	23 500 000	255 435	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/182989387">https://www.cian.ru/sale/commercial/182989387</a>
Люберцы, Красная Горка мкр, проспект Гагарина, 27/6	94,5	12 700 000	134 392	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152922239">https://www.cian.ru/sale/commercial/152922239</a>
Котельники городской округ, Котельники, улица Кузьминская, 17	98,0	14 160 000	144 490	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157268218">https://www.cian.ru/sale/commercial/157268218</a>
Люберцы, улица Кирова, 7	99,0	18 000 000	181 818	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157619212">https://www.cian.ru/sale/commercial/157619212</a>
Москва, 1-я Вольская улица, 18К1	100,0	22 500 000	225 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/183019829">https://www.cian.ru/sale/commercial/183019829</a>
Люберцы, Красная Горка мкр, проспект Победы, 6	103,0	11 000 000	106 796	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/183737528">https://www.cian.ru/sale/commercial/183737528</a>
Москва, Тарханская улица, 1	104,0	28 000 000	269 231	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149946670">https://www.cian.ru/sale/commercial/149946670</a>
Люберцы, Красная Горка мкр, проспект Победы, 4	104,0	5 500 000	52 885	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187810185">https://www.cian.ru/sale/commercial/187810185</a>
Москва, Лермонтовский проспект, 8к1	110,0	65 000 000	590 909	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/186400412">https://www.cian.ru/sale/commercial/186400412</a>
Люберцы, Городок Б мкр, улица 3-е Почтовое Отделение, 86	120,0	17 000 000	141 667	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/173946193">https://www.cian.ru/sale/commercial/173946193</a>
Люберцы, Новая улица, 9	124,2	8 700 000	70 048	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157143987">https://www.cian.ru/sale/commercial/157143987</a>
Люберцы, Новая улица, 9, ш. Рязанское (3 км до МКАД)	124,3	8 700 000	69 992	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/186998528">https://www.cian.ru/sale/commercial/186998528</a>

Предложения о продаже ПСН в г/о Люберцы и мкрн Выхине г. Москвы (продолжение)

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на объявление
Люберцы, Красная Горка мкр, проспект Гагарина, 26к2	135,5	8 400 000	61 993	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/171567436">https://www.cian.ru/sale/commercial/171567436</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 197	136,0	9 990 000	73 456	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169358576">https://www.cian.ru/sale/commercial/169358576</a>
Котельники городской округ, Котельники	140,0	13 600 000	97 143	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/185851100">https://www.cian.ru/sale/commercial/185851100</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1	147,9	69 620 000	470 723	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155502171">https://www.cian.ru/sale/commercial/155502171</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 15	150,6	27 108 000	180 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153230906">https://www.cian.ru/sale/commercial/153230906</a>
Люберцы, улица Кирова, 7	153,0	9 440 000	61 699	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/8581378">https://www.cian.ru/sale/commercial/8581378</a>
Люберцы, улица Преображенская, 6к2	155,0	17 700 000	114 194	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158905082">https://www.cian.ru/sale/commercial/158905082</a>
Люберцы, улица Кирова, 7	161,0	33 810 000	210 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/186915199">https://www.cian.ru/sale/commercial/186915199</a>
Люберцы, Красная Горка мкр, проспект Гагарина, 24к1	161,7	22 500 000	139 147	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/178285607">https://www.cian.ru/sale/commercial/178285607</a>
Люберцы, Городок Б мкр, улица 3-е Почтовое Отделение, 54А	162,5	32 500 000	200 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187684156">https://www.cian.ru/sale/commercial/187684156</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 15	165,0	25 990 000	157 515	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/183275558">https://www.cian.ru/sale/commercial/183275558</a>
Люберцы, Красная Горка мкр, проспект Гагарина, 8/7	166,0	10 608 200	63 905	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/9488446">https://www.cian.ru/sale/commercial/9488446</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 15	167,7	28 500 000	169 946	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187196848">https://www.cian.ru/sale/commercial/187196848</a>
Москва, Привольная улица, 70	176,0	35 990 000	204 489	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/159393388">https://www.cian.ru/sale/commercial/159393388</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 15	181,1	32 598 000	180 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162876676">https://www.cian.ru/sale/commercial/162876676</a>
Люберцы, шоссе Новорязанское, 10А, ш. Новорязанское (1 км до МКАД)	184,0	11 788 200	64 066	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/14559052">https://www.cian.ru/sale/commercial/14559052</a>
Москва, улица Генерала Кузнецова, 14К1	185,4	46 000 000	248 112	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169586340">https://www.cian.ru/sale/commercial/169586340</a>
Котельники городской округ, Котельники, проезд 2-й Покровский, 8	190,0	32 000 000	168 421	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/178109649">https://www.cian.ru/sale/commercial/178109649</a>
Люберцы, Красная Горка мкр, проспект Победы, 16к2	190,1	10 265 400	54 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164834682">https://www.cian.ru/sale/commercial/164834682</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1	190,6	89 680 000	470 514	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155501875">https://www.cian.ru/sale/commercial/155501875</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 15	194,5	30 000 320	154 243	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/177609064">https://www.cian.ru/sale/commercial/177609064</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 15	199,0	33 800 000	169 849	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187196845">https://www.cian.ru/sale/commercial/187196845</a>
Котельники городской округ, Котельники, улица Кузьминская, 11, ш. Новорязанское (8 км до МКАД)	205,8	21 855 960	106 200	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/150404270">https://www.cian.ru/sale/commercial/150404270</a>
Люберцы, Городок Б мкр, улица 3-е Почтовое Отделение, 65К1	211,0	8 714 300	41 300	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/160241896">https://www.cian.ru/sale/commercial/160241896</a>
Люберцы, улица Преображенская, 13	216,9	11 712 600	54 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165529607">https://www.cian.ru/sale/commercial/165529607</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 5	218,0	47 500 000	217 890	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164887250">https://www.cian.ru/sale/commercial/164887250</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 5	229,2	44 500 000	194 154	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187819262">https://www.cian.ru/sale/commercial/187819262</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 7Б	234,5	35 000 000	149 254	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/178321744">https://www.cian.ru/sale/commercial/178321744</a>
Люберцы, Юбилейная улица, 13А	251,9	29 382 000	116 642	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168344305">https://www.cian.ru/sale/commercial/168344305</a>
Москва, Лермонтовский проспект, 6	255,4	132 000 000	516 836	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187680265">https://www.cian.ru/sale/commercial/187680265</a>
Люберцы, 116-й кв-л, улица Кирова, 12к2	269,0	26 500 000	98 513	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/177011839">https://www.cian.ru/sale/commercial/177011839</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 112	270,0	6 500 000	24 074	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/185019634">https://www.cian.ru/sale/commercial/185019634</a>



Предложения о продаже ПСН в г/о Люберцы и мкрн Выхине г. Москвы (продолжение)

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на объявление
Люберцы, улица Кирова, 39А	278,0	38 000 000	136 691	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/177718366">https://www.cian.ru/sale/commercial/177718366</a>
Москва, Привольная улица, 1К1	285,0	70 000 000	245 614	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179836919">https://www.cian.ru/sale/commercial/179836919</a>
Люберцы, улица Кирова, 39А	291,0	46 000 000	158 076	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187692732">https://www.cian.ru/sale/commercial/187692732</a>
Люберцы, Октябрьский проспект	300,0	29 500 000	98 333	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/1761221">https://www.cian.ru/sale/commercial/1761221</a>
Люберцы, пос. Калинина, 40А	300,0	15 000 000	50 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/186897983">https://www.cian.ru/sale/commercial/186897983</a>
Люберцы, улица Михельсона, 91, ш. Рязанское (1 км до МКАД)	300,0	23 000 000	76 667	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154969622">https://www.cian.ru/sale/commercial/154969622</a>
Люберцы, улица Кирова, 7, ш. Новорязанское (1 км до МКАД)	316,0	13 250 000	41 930	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157823847">https://www.cian.ru/sale/commercial/157823847</a>
Котельники городской округ, Котельники, Новорязанское шоссе, с1	326,0	85 000 000	260 736	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179838020">https://www.cian.ru/sale/commercial/179838020</a>
Котельники городской округ, Котельники, улица Сосновая, 2к4	326,0	95 000 000	291 411	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/186319269">https://www.cian.ru/sale/commercial/186319269</a>
Люберцы, проезд 1-й Панковский, 21	340,0	25 000 000	73 529	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170899207">https://www.cian.ru/sale/commercial/170899207</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 15	360,0	67 000 000	186 111	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/185592630">https://www.cian.ru/sale/commercial/185592630</a>
Котельники городской округ, Котельники, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	380,0	35 400 000	93 158	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/148521355">https://www.cian.ru/sale/commercial/148521355</a>
Москва, улица Авиаконструктора Миля, 2к1	400,0	120 000 000	300 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179837807">https://www.cian.ru/sale/commercial/179837807</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1	424,6	160 000 000	376 825	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169611041">https://www.cian.ru/sale/commercial/169611041</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	460,0	23 588 200	51 279	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170065363">https://www.cian.ru/sale/commercial/170065363</a>
Люберцы, Комсомольская улица, 15а	497,0	36 000 000	72 435	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/159675035">https://www.cian.ru/sale/commercial/159675035</a>
Люберцы, Октябрьский проспект	500,0	47 199 998	94 400	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/159935683">https://www.cian.ru/sale/commercial/159935683</a>
Люберцы, Комсомольская улица, 15а	517,0	68 440 000	132 379	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/161747455">https://www.cian.ru/sale/commercial/161747455</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 375А	596,0	49 500 000	83 054	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/185098571">https://www.cian.ru/sale/commercial/185098571</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 375В	596,5	57 000 000	95 557	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169808136">https://www.cian.ru/sale/commercial/169808136</a>
Люберцы, Комсомольская улица, 15а	600,0	120 000 000	200 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187820906">https://www.cian.ru/sale/commercial/187820906</a>
Москва, Хвалынский бульвар, 7/11к1	644,0	161 000 000	250 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/184678461">https://www.cian.ru/sale/commercial/184678461</a>
Люберцы, Парковая улица, 1/18	793,0	96 500 000	121 690	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179838019">https://www.cian.ru/sale/commercial/179838019</a>
Люберцы, Комсомольская улица, 15а	795,6	70 808 400	89 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/182253719">https://www.cian.ru/sale/commercial/182253719</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 112к01	800,0	41 300 000	51 625	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/159935494">https://www.cian.ru/sale/commercial/159935494</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1	804,0	96 528 000	120 060	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179834882">https://www.cian.ru/sale/commercial/179834882</a>
Люберцы, Парковая улица, 1/18, ш. Рязанское (7 км до МКАД)	807,0	96 450 000	119 517	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155667591">https://www.cian.ru/sale/commercial/155667591</a>
Люберцы, Парковая улица, 1/18	807,0	113 870 000	141 103	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164804989">https://www.cian.ru/sale/commercial/164804989</a>
Москва, Привольная улица, 11	861,0	200 000 000	232 288	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/185474950">https://www.cian.ru/sale/commercial/185474950</a>
Люберцы, Городок Б мкр, улица 3-е Почтовое Отделение, 68	923,0	81 500 000	88 299	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/181322004">https://www.cian.ru/sale/commercial/181322004</a>
Москва, Хвалынский бульвар, 4К1	1 200,0	97 000 000	80 833	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/182253773">https://www.cian.ru/sale/commercial/182253773</a>

Предложения о продаже ПСН в г/о Люберцы и мкрн Выхине г. Москвы (продолжение)

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на объявление
Котельники городской округ, Котельники, уч4/1	1 300,0	153 400 000	118 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166630692">https://www.cian.ru/sale/commercial/166630692</a>
Москва, улица Авиаконструктора Миля, 2к1	1 347,0	115 000 000	85 375	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/185854617">https://www.cian.ru/sale/commercial/185854617</a>
Москва, Привольная улица, 70К1	1 700,0	418 900 000	246 412	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155102152">https://www.cian.ru/sale/commercial/155102152</a>
Москва, Лермонтовский проспект, 2К1	2 411,0	590 000 000	244 712	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169722638">https://www.cian.ru/sale/commercial/169722638</a>
Люберцы, шоссе Новорязанское	2 700,0	300 000 000	111 111	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169610200">https://www.cian.ru/sale/commercial/169610200</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>24 074</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>692 025</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>168 667</b>	

## Предложения по аренде ПСН в г/о Люберцы и мкрн Выхине г. Москвы

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./год/кв. м	Ссылка на объявление
Люберцы, Красная улица, 4	200,0	200 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177754359">https://www.cian.ru/rent/commercial/177754359</a>
Люберцы, Красная Горка мкр, улица Наташинская, 16	201,8	168 167	10 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/165529695">https://www.cian.ru/rent/commercial/165529695</a>
Котельники городской округ, Котельники, Белая Дача мкр	202,0	259 570	15 420	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/187184560">https://www.cian.ru/rent/commercial/187184560</a>
Люберцы, 116-й кв-л, улица Кирова, 12к2	202,8	219 362	12 980	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/180152647">https://www.cian.ru/rent/commercial/180152647</a>
Люберцы, улица Кирова, 9к2	204,0	367 200	21 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/186791145">https://www.cian.ru/rent/commercial/186791145</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 36К1	212,0	317 576	17 976	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/156543029">https://www.cian.ru/rent/commercial/156543029</a>
Москва, улица Генерала Кузнецова, 17	214,0	481 500	27 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/167081618">https://www.cian.ru/rent/commercial/167081618</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 5	218,0	218 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/161024230">https://www.cian.ru/rent/commercial/161024230</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 7Б	235,0	420 000	21 447	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/183802874">https://www.cian.ru/rent/commercial/183802874</a>
Москва, Лермонтовский проспект, 6	240,0	912 000	45 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/179583274">https://www.cian.ru/rent/commercial/179583274</a>
Москва, Привольная улица, 65/32	250,0	250 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188305661">https://www.cian.ru/rent/commercial/188305661</a>
Люберцы, Южная улица, 16	250,0	290 000	13 920	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/187742236">https://www.cian.ru/rent/commercial/187742236</a>
Люберцы, улица Кирова, 1	250,0	300 000	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177885112">https://www.cian.ru/rent/commercial/177885112</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 1	250,0	319 584	15 340	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169684157">https://www.cian.ru/rent/commercial/169684157</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1	251,8	293 767	14 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/151415966">https://www.cian.ru/rent/commercial/151415966</a>
Москва, Лермонтовский проспект, 6	255,4	1 474 978	69 302	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/155101889">https://www.cian.ru/rent/commercial/155101889</a>
Котельники городской округ, Котельники, Новорязанское шоссе, с1	260,0	620 000	28 615	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/179826225">https://www.cian.ru/rent/commercial/179826225</a>
Люберцы, 116-й кв-л, улица Кирова, 12к2	269,0	290 967	12 980	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/180152648">https://www.cian.ru/rent/commercial/180152648</a>
Люберцы, Красная улица, 1	280,0	299 600	12 840	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/161308290">https://www.cian.ru/rent/commercial/161308290</a>
Москва, Привольная улица, 1К1	285,4	439 992	18 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/7724848">https://www.cian.ru/rent/commercial/7724848</a>
Люберцы, Комсомольская улица, 21, ш. Новорижское (3 км до МКАД)	286,0	674 960	28 320	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170550847">https://www.cian.ru/rent/commercial/170550847</a>
Люберцы, Комсомольская улица, 21	287,0	500 000	20 906	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/176697350">https://www.cian.ru/rent/commercial/176697350</a>
Москва, улица Авиаконструктора Миля, 2к1	291,0	290 127	11 964	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/179149680">https://www.cian.ru/rent/commercial/179149680</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 5	300,0	300 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/187703915">https://www.cian.ru/rent/commercial/187703915</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 112	300,0	325 000	13 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/166798351">https://www.cian.ru/rent/commercial/166798351</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 145	303,0	393 900	15 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/181019192">https://www.cian.ru/rent/commercial/181019192</a>
Люберцы, Октябрьский проспект	320,0	400 000	15 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170223453">https://www.cian.ru/rent/commercial/170223453</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 339	325,0	325 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188452638">https://www.cian.ru/rent/commercial/188452638</a>
Котельники городской округ, Котельники, Новорязанское шоссе, с1	326,0	1 150 000	42 331	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/179827223">https://www.cian.ru/rent/commercial/179827223</a>
Москва, Хвальныйский бульвар, 4К1	336,0	896 000	32 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/184721748">https://www.cian.ru/rent/commercial/184721748</a>
Люберцы, проезд 1-й Панковский, 21, ш. Рязанское (15 км до МКАД)	340,0	350 200	12 360	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/165864189">https://www.cian.ru/rent/commercial/165864189</a>
Москва, Привольная улица, 63	342,0	798 000	28 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/186199565">https://www.cian.ru/rent/commercial/186199565</a>

## Предложения по аренде ПСН в г/о Люберцы и мкрн Выхине г. Москвы (продолжение)

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./год/кв. м	Ссылка на объявление
Москва, Хвалынский бульвар, 4К1	344,0	344 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/187219207">https://www.cian.ru/rent/commercial/187219207</a>
Москва, улица Маршала Полубоярова, 4к1	350,0	500 000	17 143	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/184801736">https://www.cian.ru/rent/commercial/184801736</a>
Котельники городской округ, Котельники, Опытное поле мкр, 11	350,0	1 300 250	44 580	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170273590">https://www.cian.ru/rent/commercial/170273590</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 15	355,0	502 917	17 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/150118514">https://www.cian.ru/rent/commercial/150118514</a>
Москва, Привольная улица, 63	368,0	662 400	21 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/186199566">https://www.cian.ru/rent/commercial/186199566</a>
Люберцы, улица Электрификации, 26Г, ш. Рязанское (1 км до МКАД)	374,0	336 600	10 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170239016">https://www.cian.ru/rent/commercial/170239016</a>
Москва, Привольная улица, 65/32	386,0	546 576	16 992	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/167993137">https://www.cian.ru/rent/commercial/167993137</a>
Москва, улица Маршала Полубоярова, 4к1	400,0	500 000	15 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/184889548">https://www.cian.ru/rent/commercial/184889548</a>
Люберцы, шоссе Новорязанское, 3	400,0	800 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/182040963">https://www.cian.ru/rent/commercial/182040963</a>
Котельники городской округ, Котельники, проезд 2-й Покровский, 8	405,0	349 920	10 368	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/187834153">https://www.cian.ru/rent/commercial/187834153</a>
Москва, Привольная улица, 65/32	406,0	364 994	10 788	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188305846">https://www.cian.ru/rent/commercial/188305846</a>
Люберцы, Красная улица, 1, ш. None (3 км до МКАД)	500,0	650 000	15 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/156619836">https://www.cian.ru/rent/commercial/156619836</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 1	550,0	703 084	15 340	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169682843">https://www.cian.ru/rent/commercial/169682843</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 1	565,0	565 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/154499113">https://www.cian.ru/rent/commercial/154499113</a>
Люберцы, Городок Б мкр, улица 3-е Почтовое Отделение, 102	565,0	666 700	14 160	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/166834109">https://www.cian.ru/rent/commercial/166834109</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 375В	596,0	1 012 604	20 388	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169675165">https://www.cian.ru/rent/commercial/169675165</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 111	600,0	750 000	15 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/178077772">https://www.cian.ru/rent/commercial/178077772</a>
Москва, Хвалынский бульвар, 7/11к1	600,0	900 000	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170148842">https://www.cian.ru/rent/commercial/170148842</a>
Люберцы, шоссе Новорязанское, 11	740,0	1 850 000	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/179825481">https://www.cian.ru/rent/commercial/179825481</a>
Люберцы, шоссе Новорязанское, 1	810,0	828 630	12 276	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/178070447">https://www.cian.ru/rent/commercial/178070447</a>
Москва, Привольная улица, 70К1	810,0	828 900	12 280	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163075428">https://www.cian.ru/rent/commercial/163075428</a>
Люберцы, Городок Б мкр, улица 3-е Почтовое Отделение, 102	825,0	816 750	11 880	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/182306041">https://www.cian.ru/rent/commercial/182306041</a>
Москва, Привольная улица, 11	861,0	999 621	13 932	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/185471478">https://www.cian.ru/rent/commercial/185471478</a>
Москва, Привольная улица, 11	900,0	1 274 400	16 992	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/155321531">https://www.cian.ru/rent/commercial/155321531</a>
Москва, улица Авиаконструктора Миля, 2к1	951,5	950 000	11 981	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169970278">https://www.cian.ru/rent/commercial/169970278</a>
Люберцы, Городок Б мкр, улица 3-е Почтовое Отделение, 53А	1 000,0	1 000 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/187691043">https://www.cian.ru/rent/commercial/187691043</a>
Люберцы, пос. Калинина, Дом на Зеленой ЖК	1 225,0	2 552 084	25 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/183795404">https://www.cian.ru/rent/commercial/183795404</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>10 000</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>69 302</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>18 788</b>	

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	
▶ <b>Общая методология определения рыночной (справедливой) стоимости</b>	33
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	39
<b>Согласование результатов оценки</b>	57
<b>Приложения</b>	59

**Общий подход к определению справедливой стоимости**

- ▶ В рамках определения рыночной (справедливой) стоимости использовались следующие нормативные документы:
    - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
    - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297
    - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298
    - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299
    - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
    - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
    - Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО 13) (International Financial Reporting Standards (IFRS) 13)
  - ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
  - ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
    - Заключение с заказчиком договора об оценке
    - Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки
    - Анализ рынка, к которому относится объект оценки
    - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
    - Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
    - Составление и передача заказчику отчета об оценке
  - ▶ В зависимости от целей анализа, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы
- Вид определяемой стоимости**
- ▶ Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки

**Подходы к определению справедливой стоимости**

- ▶ В рамках анализа Исполнитель использует затратный, сравнительный и доходный подходы к определению справедливой стоимости или обосновывает отказ от использования того или иного подхода
- ▶ Исполнитель вправе самостоятельно определять конкретные методы определения рыночной (справедливой) стоимости в рамках применения каждого из подходов

*Затратный подход*

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для производства, восстановления или замещения объекта недвижимости за вычетом его износа
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость воспроизводства объекта, аналогичного анализируемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
  - Объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
  - Объект является объектом специального назначения
  - Возможность определения стоимости строительства объекта
  - Возможность определения устаревания объекта
- ▶ Методология затратного подхода
  - Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZY + 3B_{\text{окс}}/3Z_{\text{окс}} * П_{\text{дев}} * (1 - I_{\text{нак}}),$$

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - Y_{\text{фун}}) * (1 - Y_{\text{экон}}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

3B<sub>окс</sub>/3Z<sub>окс</sub> – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительстваП<sub>дев</sub> – прибыль предпринимателяI<sub>нак</sub> – накопленный износ объектов капитального строительстваI<sub>физ</sub> – физический износ объектов капитального строительстваY<sub>фун</sub> – функциональное устаревание объектов капитального строительстваY<sub>экон</sub> – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

- ▶ Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
  - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
  - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
  - определение прибыли предпринимателя
  - определение износа и устареваний
  - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
  - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

Методология определения стоимости земельного участка представлена далее

*Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства*

- ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
  - метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
  - метод коэффициентов удорожания (индексный)
  - метод количественного анализа
- ▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта
- ▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ
- ▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

*Определение накопленного износа*

- ▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
  - Физический износ ( $I_{\text{физ}}$ ) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта
  - Функциональное устаревание ( $U_{\text{фун}}$ ) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
  - Экономическое (внешнее) устаревание ( $U_{\text{экон}}$ ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

*Определение прибыли предпринимателя*

- ▶ Прибыль предпринимателя ( $\Pi_{\text{дев}}$ )
  - Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте
  - Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

*Сравнительный подход*

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
  - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
  - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
  - 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
  - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
    - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода
    - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
    - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

*Доходный подход*

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
  - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
  - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
  - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
    - ▶ **Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту
    - ▶ **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
    - ▶ **Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем



**Общий подход к определению стоимости земельных участков**

- ▶ При определении рыночной стоимости прав на земельные участки целесообразно применять методы, основанные на анализе рыночных данных
- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения рыночной стоимости прав на земельные участки принято использовать шесть методов оценки
- ▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов
- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода
  - **Метод сравнения продаж.** Данный метод применяется как для застроенных, так и незастроенных земельных участков
  - **Метод распределения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
  - **Метод выделения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
- ▶ Методы оценки в рамках доходного подхода
  - **Метод капитализации дохода.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков в том случае, если есть возможность получения земельной ренты от анализируемых земельных участков
  - **Метод остатка.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, если существует возможность застройки анализируемых земельных участков улучшениями, приносящими доход
  - **Метод предполагаемого использования.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, при возможности использования земельных участков способом, приносящим доход
- ▶ Элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения при расчете стоимости воспроизводства/замещения улучшений земельного участка

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	32
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	38
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	39
<b>Согласование результатов оценки</b>	57
<b>Приложения</b>	59

### Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка торговой недвижимости Московской области»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного и доходного подходов
- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО №7, затратный подход к оценке нежилых помещений не применим
- ▶ Таким образом, для оценки рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, было принято решение применять сравнительный и доходный подходы

	<b>стр.</b>
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	32
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	40
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом	47
<b>Согласование результатов оценки</b>	57
<b>Приложения</b>	59

## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки (б/н): Московская обл., г/о Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55

Объект-аналог №1 (метка 1): г. Москва, ул. Привольная, д. 1, корп. 1

Объект-аналог №2 (метка 2): г. Москва, Лермонтовский просп., д. 2, корп. 1





Объект-аналог №3 (метка 3): г. Москва, ул. Привольная, д. 11

## Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки оценивалась методом корректировок, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым имущественным комплексом
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на карте
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Таким образом, удельная стоимость помещения составила: **208 444,08 руб./кв. м без НДС**
- ▶ Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее
- ▶ В итоге, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

**148 245 366,90 руб., без НДС**

## Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, ул. Привольная, д. 1, корп. 1	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., д. 2, корп. 1	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, ул. Привольная, д. 11
<b>Тип объекта</b>	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
<b>Общая площадь, кв. м</b>	662,2	285,0	2 355,3	861,0
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Арендный бизнес</b>	отсутствует	отсутствует	имеется	отсутствует
<b>Цена предложения, руб., с НДС</b>		70 000 000	590 000 000	200 000 000
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС</b>		245 614	250 499	232 288
<b>Линия застройки</b>	1-я линия оживленной улицы	1-я линия неоживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия неоживленной улицы
<b>Этаж расположения</b>	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал	1-й этаж
	1-й этаж 662,2	285,0	1 900,0	861,0
	выше 1-го этажа, кв. м -	-	-	-
	подвал, кв. м -	-	455,3	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	стихийная
<b>Уровень отделки</b>	зальная	кабинетная	зальная	зальная
<b>Состояние отделки</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Дата предложения</b>		Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
<b>Контакты</b>		7 926 013 93 95 Penny Lane Realty	7 906 079-28-41, 7 495 790-00-00 Магазин Магазинов	7 903 672-43-60, 7 964 643-72-65 Роман
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179836919/">https://www.cian.ru/sale/commercial/179836919/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/185934433/">https://www.cian.ru/sale/commercial/185934433/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156694389/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156694389/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: \* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС</b>		245 614	250 499	232 288
<b>Площадь, кв. м</b>		285,0	2 355,3	861,0
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		245 614	250 499	232 288
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		245 614	250 499	232 288
<b>Особые условия</b>	отсутствует	отсутствует	имеется	отсутствует
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-7,9%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		245 614	230 710	232 288
<b>Дата предложения</b>	06.06.2018	06.06.2018	06.06.2018	06.06.2018
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		245 614	230 710	232 288
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		221 053	207 639	209 059
<b>Местоположение</b>	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, ул. Привольная, д. 1, корп. 1	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., д. 2, корп. 1	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, ул. Привольная, д. 11
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Линия застройки</b>	1-я линия оживленной улицы	1-я линия неживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия неживленной улицы
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		14,9%	-	14,9%
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	662,2	285,0	2 355,3	861,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-6%	16%	4%
<b>Тип объекта</b>	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
<i>Корректировка тип объекта, %</i>		-	-	0%
<b>Этаж расположения</b>	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал	1-й этаж
1-й этаж	662,2	285,0	1 900,0	861,0
выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
подвал, кв. м	-	-	455,3	-
цоколь, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	6%	-

Источники: Анализ Исполнителя

**Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	стихийная
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		-	-	12,0%
<b>Общая корректировка</b>		9%	22%	31%
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торгов)</i>		21%	22%	31%
<i>Сумма корректировок с учетом знаков, %</i>		61%		
<i>Сумма корректировок без учета знаков, %</i>		73%		
<b>Стоимость 1 кв. м после процентной корректировки, руб.</b>		238 838	254 125	279 899
<b>Состояние отделки</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка, руб./кв. м с НДС</i>		-	-	-
<b>Тип планировки</b>	зальная	кабинетная	зальная	зальная
<i>Корректировка, руб./кв. м с НДС</i>		19 630	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>258 468</b>	<b>254 125</b>	<b>279 899</b>
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю</i>		30%	22%	31%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,298	0,414	0,288
<b>Удельная стоимость, руб./кв. м, с НДС</b>	<b>264 164,20</b>			
<b>Рыночная (справедливая) стоимость руб., с НДС</b>	<b>174 929 532,95</b>			
<b>Рыночная (справедливая) стоимость руб., без НДС</b>	<b>148 245 366,90</b>			

Источники: Анализ Исполнителя



## Обоснование введенных корректировок

### Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объект-аналог №2 представлен к продаже уже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что он продается как готовый бизнес. По данным специалистов риэлтерских компаний Москвы, период поиска арендаторов может составить порядка четырех месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между Объектом оценки и объектом-аналогом №2, новый собственник не дополучит 33% годового дохода (4 месяца из 12). В связи с этим, стоимость объекта-аналога №2 была скорректирована. Подробный расчет корректировки приведен в Приложении 6
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017», 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 273, табл. 69), средняя величина скидки при продаже на офисно-торговые объекты свободного назначения составляет минус 10,0%

### Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в одном направлении и сопоставимой удаленности от МКАД, с хорошей транспортной доступностью и схожей окружающей застройкой, в связи с чем корректировка Исполнителем не вводилась
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объект-аналог №2 расположены на крупных автомагистралях города, в то время как объекты-аналоги №1 и №3 расположены на менее оживленной автомагистрали, необходимо ввести корректировку. Расчет корректировки производился на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017», 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 158, табл. 82). Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии составляет коэффициент 0,87. Коэффициент принят по верхней границе доверительного интервала средних значений, так как объекты-аналоги №1 и №3 расположены также на 1-х линиях застройки. Таким образом, к объектам-аналогам №1 и №3 была применена корректировка в размере плюс 14,9%, рассчитанная следующим образом:  $(1/0,87-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Расчет корректировки производился на основании информации, полученной из «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017», 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 184, табл. 103). Объект оценки имеет площадь, относящуюся к диапазону 500-750 кв. м, все объекты-аналоги имеют площадь, относящуюся к различным диапазонам (объект-аналог №1 – 250-500 кв. м, объект-аналог №2 – > 2 000 кв. м, объект-аналог №3 – 750-1000 кв. м), таким образом, к объектам-аналогам применялись корректировки минус 6%, плюс 16%, плюс 4% соответственно. Расчет корректировки на площадь представлен в Приложении 6

## Обоснование введенных корректировок (продолжение)

### Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и все объекты-аналоги принадлежат к одному и тому же типу помещений – нежилые помещения свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется.
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** размер корректировки на соотношение площадей (этажность) рассчитывался на основе статистической информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2017», 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 217, табл. 127). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

- $K$  – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании
- $D_i$  – доля  $i$ -го этажа от общей площади объекта
- $C_i$  – удельная стоимость кв. м  $i$ -го этажа

Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left( \frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{ан}}} - 1 \right) * 100\%$$

где

- $K_{\text{оц}}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога

Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,73

Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,86

Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,82

Подробный расчет корректировки представлен в Приложении 6

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик,  
относящихся к параметрам  
объекта

- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** наличие отдельного входа повышает стоимость объекта торговой недвижимости. Все объекты-аналоги, так же как и Объект оценки, имеют отдельный вход, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 обеспечены парковкой, в то время как объект-аналог №3 обеспечен стихийной парковкой, следовательно требуется применение корректировки. Расчет корректировки производился на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017», 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 176, табл. 98). Корректировка для объекта-аналога № составила плюс 12%
- ▶ **Корректировка на тип планировки:** Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 имеют тип планировки - зальная, в отличие от объекта-аналога №1, который имеет тип планировки – кабинетная, следовательно требуется применение корректировки. Расчет данной корректировки проводился на основании информации, представленной компаниями, специализирующимися в области капитального строительства. Расчет корректировки для объекта-аналога №1 приведен в Приложении 6
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки Объекта оценки и объектов-аналогов. У Объекта оценки и у объектов-аналогов отделка в хорошем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

## Выбор метода расчета

- ▶ В рамках доходного подхода Оценщик применял метод дисконтированных денежных потоков

## Параметры модели дисконтирования

- ▶ Дисконтирование денежных потоков осуществлялось на базе двухфазной модели, в рамках которой денежные потоки делились на два периода:
  - период прогнозирования, в течение которого происходят изменения показателей использования Объекта оценки и растет операционный доход
  - постпрогнозный период, в течение которого предполагается стабильный рост денежных потоков, а именно долгосрочный период их роста
- ▶ Согласно предположению, поступление денежных потоков равномерно распределено в течение периода прогнозирования, поэтому будущие доходы возникают в середине года, т. е. дисконтирование проводилось на середину года
- ▶ Прогноз денежных потоков осуществлялся в номинальном рублевом выражении

## Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков. В российской практике оценки, прогнозный период выбирается в пределах 3-5 лет. В рамках данного Отчета об оценке длительность прогнозного периода выбрана в пределах 5 лет и составляет 4 года 208 дней. Прогнозный период длится с 06.06.2018 г. по 31.12.2022 г., постпрогнозный период приходится на 2023 г.

## Постпрогнозный период

- ▶ В течение постпрогнозного периода рост денежных потоков определяется предпосылкой о непрерывности хозяйственной деятельности Объекта оценки. Данный рост характеризуется стабильными темпами, соответствующими прогнозу долгосрочной инфляции российского рубля, а именно 4,0%, согласно прогнозам МЭР

## Общие предположения по Объекту оценки

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 662,2 кв. м
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки по нижней границе расширенного интервала, для офисно-торговых объектов свободного назначения составляет 6,5%. Данный показатель основан на рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2017», 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр. 34, табл. 6). Данное значение принято на весь прогнозируемый период, а также в постпрогнозный период
- ▶ В целях выбора конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала, были проанализированы факторы, влияющие на выбор:
  - Обеспеченность потребностей территории подобными объектами недвижимости
  - Наличие свободных площадей подобного типа и подобного уровня в ближайшем окружении; соотношение спроса и предложения в сегменте
  - Наличие/отсутствие каких-либо дополнительных удобств у объекта
  - Площадь объекта и его объемно-планировочные решения
- ▶ По состоянию на Дату оценки Исполнителем не было выявлено на рынке предложений о продаже и аренде непосредственно на Октябрьском проспекте – главной автомагистрали района, в густонаселенном жилом массиве. Объект оценки обладает следующими удобствами: наличие организованной парковки перед фасадом, наличие витринных окон и рекламного потенциала. По данным Заказчика проходимость торгового помещения составляет 1 800 чел./день. Объект оценки обладает зальной планировкой с высотой потолков 3,5 м.

## Прогноз расходов

- ▶ Согласно данным, полученным из Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга под ред. Яскевича Е.Е. (СРД-21, стр. 17, табл. 1.5.1), к операционным расходам относятся: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. В связи с этим, при расчете операционных расходов Исполнителем из состава операционных расходов были выделены коммунальные расходы
- ▶ В рамках данного анализа к расчету принимается средняя величина операционных и эксплуатационных расходов для торговых помещений класса С по г. Москве. Расчеты основаны на данных, полученных из Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2018, стр. 96, табл. 55). Для выделения из состава операционных расходов коммунальных платежей были использованы данные исследования «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» (<http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>), согласно которым доля коммунальных расходов в составе эксплуатационных расходов составляет 28%

## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки (б/н) : Московская обл., г/о Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55  
 Объект-аналог №1 (метка 1): Московская обл., г/о Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., 1к1  
 Объект-аналог №2 (метка 2): г. Москва, Привольная ул., 65/32  
 Объект-аналог №3 (метка 3): г. Москва, Привольная ул., 63

- ▶ Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составили 3 914 руб./кв. м с НДС, общая сумма операционных расходов составила 2 102 896 руб. (3 914 руб./кв. м \* 662,2 кв. м)

### Операционные расходы для торгово-офисных помещений класса С в Московской области

Показатель	Значение
Арендопригодная площадь, кв. м	662,2
Эксплуатационные расходы, руб./кв. м с НДС, в т. ч.:	2 636
коммунальные платежи (1)	738
Операционные расходы, руб./кв. м с НДС (2)	3 914
<b>Итого операционные расходы (без учета коммунальных платежей), руб. с НДС</b>	<b>2 102 896</b>

Источники: (1) Статья "Анализ состава арендной ставки на примере офисных помещений с использованием доходного подхода", Вольнова В. А.

(2) Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга под ред. Яскевича Е.Е. (СРД-21, стр. 17, табл. 1.5.1)


### Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки площадью 662,2 кв. м производился методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с Объектом оценки
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб./кв. м/год
- ▶ Таким образом, рыночная ставка аренды нежилого помещения площадью 662,2 кв. м, составила:

**33 318 руб./кв. м/год, с НДС, КУ оплачиваются дополнительно**

- ▶ Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки площадью 662,2 кв. м приведен в таблице далее

## Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	Московская область, Люберцы, мкр. Ухтомка, Октябрьский просп., 1к1	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 65/32	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 63
<b>Линия застройки</b>	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия неживленной улицы	1-я линия неживленной улицы
<b>Тип объекта</b>	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
<b>Общая площадь, кв. м</b>	662,2	106,0	135,0	342,2
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Ставка аренды, руб./мес., с НДС</b>		366 584	400 000	798 000
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		41 500	35 556	27 984
<b>Условия аренды</b>	KY оплачиваются дополнительно	KY оплачиваются дополнительно	KY оплачиваются дополнительно	KY оплачиваются дополнительно
<b>Этаж расположения</b>	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Наличие парковки</b>	имеется	стихийная	стихийная	имеется
<b>Тип планировки</b>	зальная	зальная	зальная	зальная
<b>Состояние отделки</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Дата предложения</b>	06.06.2018	06.06.2018	06.06.2018	06.06.2018
<b>Контакты</b>		7 906 732-22-00 Юлия	7 903 616-36-70	7 495 136-97-41, 7 962 366-97-41 Мигдаль Недвижимость
<b>Источник*</b>		<a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/179772318/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/179772318/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/186275043/">https://www.cian.ru/rent/commercial/186275043/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/186199565/">https://www.cian.ru/rent/commercial/186199565/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

\* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

Расчет величины ставки аренды

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год., с НДС</b>		41 500	35 556	27 984
<b>Площадь, кв. м</b>		106,0	135,0	342,2
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		41 500	35 556	27 984
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		41 500	35 556	27 984
<b>Условия аренды</b>	KY оплачиваются дополнительно	KY оплачиваются дополнительно	KY оплачиваются дополнительно	KY оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		41 500	35 556	27 984
<b>Дата предложения</b>	06.06.2018	6 июн 2018	6 июн 2018	6 июн 2018
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		41 500	35 556	27 984
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		-4,9%	-4,9%	-4,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		39 467	33 813	26 612
<b>Местоположение</b>	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55,	Московская область, Люберцы, мкр. Ухтомка, Октябрьский просп., 1к1	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 65/32	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 63
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Линия застройки</b>	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия неживленной улицы	1-я линия неживленной улицы
<i>Корректировка, %</i>		-	14,0%	14,0%
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	662,2	106,0	135,0	342,2
<i>Корректировка, %</i>		-15,0%	-15,0%	-6,0%
<b>Тип объекта</b>	помещение в жилом здании, торговое	нежилое помещение (ПСН), торговое	нежилое помещение (ПСН), торговое	нежилое помещение (ПСН), торговое
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет величины ставки аренды (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Этаж расположения</b>	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Наличие парковки</b>	имеется	стихийная	стихийная	имеется
<i>Корректировка, %</i>		12,0%	12,0%	-
<b>Тип планировки</b>	зальная	зальная	зальная	зальная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Состояние отделки</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		-	-	-
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торговлю)</i>		27%	41%	20%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год, с НДС</b>		37 572	36 697	28 518
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,332	0,219	0,449
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>33 318</b>		
<b>ПВД, руб./год, с НДС</b>		<b>22 062 998</b>		

Источники: Анализ Исполнителя



## Обоснование введенных корректировок

### Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на условия аренды:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны (коммунальные услуги оплачиваются отдельно)
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017», 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 273, табл. 69), средняя величина скидки при аренде на офисно-торговые объекты свободного назначения составляет минус 8,4%

### Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в одном направлении и сопоставимой удаленности от МКАД, с хорошей транспортной доступностью и схожей окружающей застройкой, в связи с чем корректировка Исполнителем не вводилась
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объект-аналог №1 расположены на крупных автомагистралях города, в то время как объекты-аналоги №2 и №3 расположены на менее оживленной автомагистрали, необходимо ввести корректировку. Расчет корректировки производился на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017», 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 158, табл. 82). Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии составляет коэффициент 0,87. Коэффициент принят по верхней границе доверительного интервала средних значений, так как объекты-аналоги №1 и №3 расположены также на 1-х линиях застройки. Таким образом, к объектам-аналогам №2 и №3 была применена корректировка в размере плюс 14,0%, рассчитанная следующим образом:  $(1/0,88-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость сдачи в аренду 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Расчет корректировки производился на основании информации, полученной из «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017», 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 184, табл. 104). К объектам-аналогам №1 и №2 применялась корректировка минус 15%, к объекту-аналогу №3 – минус 6%. Расчет корректировки на площадь представлен в Приложении 6

## Обоснование введенных корректировок (продолжение)

### Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги и Объект оценки принадлежат к одному и тому же типу помещений – нежилые помещения свободного назначения (ПСН), следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1–х этажах зданий, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** наличие отдельного входа повышает стоимость объекта торговой недвижимости. Все объекты-аналоги, так же как и Объект оценки, имеют отдельный вход, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и объект-аналог №3 имеют собственную парковку, в то время как объекты-аналоги №1 и №2 собственной парковки не имеют, Исполнитель счел необходимым ввести корректировку по данному фактору. Корректировка была основана на информации, полученной из «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017», 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 175, табл. 96). Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой равно 1,12. Таким образом, к объектам-аналогам №1 и №2 применялась корректировка плюс 12%, рассчитанная следующим образом:  $(1,12/1-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на тип планировки:** все объекты-аналоги, так же как и Объект оценки, имеют сопоставимый тип планировки, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки Объекта оценки и объектов-аналогов. У Объекта оценки и у объектов-аналогов отделка в хорошем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

## Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

► При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

$$R_{об} = R_{б.р.} + R_p + R_{н.л.} + R_{и.м.},$$

где:

- $R_{об}$  – общий коэффициент дисконтирования
- $R_{б.р.}$  – безрисковая ставка дохода
- $R_p$  – премия за специфический риск
- $R_{н.л.}$  – премия за низкую ликвидность
- $R_{и.м.}$  – премия за инвестиционный менеджмент

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-46020-АД, принять за уровень безрисковой ставки, текущее среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ с датой погашения 06 февраля 2036 г. по состоянию на 04.06.2018 г. средняя доходность по ним составила 7,6%

► Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,75%. Подробные расчеты приведены в Приложении 6

► Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$R_{н.л.} = R_{б.р.} * T_{эксп.} / 12$$

где:

- $R_{н.л.}$  – премия за низкую ликвидность
- $R_{б.р.}$  – безрисковая ставка
- $T_{эксп.}$  – период экспозиции объекта на рынке

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был определен на основании данных компании СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1331-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2018-goda>) и принят как минимальное значение для торговых и офисных помещений на уровне 4 месяцев, что основывается на типичной для данного сегмента рынка длительности процесса реализации объектов данного типа. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 2,53%

► Премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен в Приложении 6

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 12,63%

### Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,60%
Премия за специфический риск	1,50%
Премия за низкую ликвидность	2,53%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>12,63%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет ставки капитализации

- ▶ В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации для Объекта оценки, была определена на основании данных компании СтатРиелт (источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1194-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>) ставка капитализации для торговых здания и помещений составляет 11%. Исполнителем к расчетам было принято среднее, которое составило 11,0%

## Расчет стоимости реверсии и терминальной стоимости

- ▶ Стоимость реверсии представляет собой стоимость объекта в постпрогнозный период и рассчитывается путем деления чистого денежного потока в постпрогнозный период на ставку капитализации
- ▶ Расчет стоимости реверсии проводился в соответствии с моделью по следующей формуле:

$$C = \frac{\text{ЧОД} * (1 + g)}{R}$$

где:

C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогнозном периоде

- ▶ Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода
- ▶ В рамках данного анализа предполагается, что после 2021 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, по данным МЭР, или 4,0%

## Итоговый расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Результаты расчета рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом приведен в таблице далее
- ▶ Таким образом, полученная в рамках доходного подхода рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

**161 234 904,64 руб., без НДС**

**Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом**

Параметр	Годовое значение	06.06.2018-31.12.2018	2019	2020	2021	2022	Постпрогнозный период
<i>Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %</i>			3,9%	4,0%	4,3%	4,3%	4,0%
<b>Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС</b>	<b>22 062 998</b>	<b>12 572 887</b>	<b>22 923 455</b>	<b>23 840 393</b>	<b>24 865 530</b>	<b>25 934 748</b>	<b>26 972 138</b>
Потери от недозагрузки, %		6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%
<b>Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС</b>		<b>11 755 649</b>	<b>21 433 430</b>	<b>22 290 767</b>	<b>23 249 271</b>	<b>24 248 989</b>	<b>25 218 949</b>
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	2 102 896	1 198 362	2 184 908	2 272 304	2 370 013	2 471 924	2 570 801
<b>Чистый операционный доход, руб., с НДС</b>		<b>10 557 287</b>	<b>19 248 522</b>	<b>20 018 463</b>	<b>20 879 258</b>	<b>21 777 065</b>	<b>22 648 148</b>
<i>Ставка дисконтирования, %</i>		12,63%	12,63%	12,63%	12,63%	12,63%	12,63%
<i>Ставка капитализации, %</i>							11,00%
<i>Темпы роста, %</i>							4,00%
Период дисконтирования		0,28	1,07	2,07	3,07	4,07	4,57
Фактор текущей стоимости		0,9667	0,8805	0,7817	0,6940	0,6162	0,5806
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		10 205 418	16 948 094	15 649 024	14 491 209	13 419 057	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							70 712 801,55
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							205 892 255,00
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							119 544 385,93
<b>Рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости руб., с НДС</b>							<b>190 257 187,48</b>
<b>Рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости руб. без НДС</b>							<b>161 234 904,64</b>

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	32
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	39
<b>Согласование результатов оценки</b>	
▶ Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости	58
<b>Приложения</b>	59

Согласование результатов			
Наименование подхода	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС	Вес	Итоговая рыночная (справедливая) стоимость, руб., без НДС
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	148 245 366,90	0,4	
Доходный	161 234 904,64	0,6	
<b>Итого</b>			<b>156 039 089,55</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ И доходный, и сравнительный подход как правило учитывают специфику рынка недвижимости, однако:
  - в текущих условиях кризиса, когда население испытывает низкую платежеспособность, собственники объектов недвижимости вынуждены изыскивать дополнительные средства на погашение возможных задолженностей, тем самым они предлагают покупателям существенные скидки
  - рынок аренды активнее реагирует на происходящие изменения и арендодатели корректируют арендные ставки в соответствии с конъюнктурой рынка. В связи с этим достоверность результатов оценки в доходном подходе будет выше
- ▶ Согласование результатов, полученных с помощью разных подходов, производится с использованием метода взвешивания результатов. Проанализировав текущее состояние рынка помещений торгового назначения, полученные результаты и их достоверность, Исполнитель принял решение о целесообразности присвоения доходному подходу веса 0,6, а сравнительному подходу – 0,4
- ▶ Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения общей площадью 662,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095, по состоянию на 06 июня 2018 г., составила:
 

**156 039 089 (Сто пятьдесят шесть миллионов тридцать девять тысяч восемьдесят девять) рублей 55 копеек, без НДС**
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

	стр.
<b>Приложения</b>	
1. Декларация качества оценки	60
2. Список используемой литературы	61
3. Свидетельство о членстве в СРО и полис страхования ответственности оценщика	62
4. Фотографии Объекта оценки	64
5. Копии предоставленных документов	67
6. Дополнительные материалы и расчеты	72
7. Информация из сети Интернет	81



- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
  - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
  - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
  - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
  - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
  - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
  - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
  - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Ассоциации МСО

Генеральный директор  
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, [www.eiu.com](http://www.eiu.com); [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru))
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru))
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л. А. - Нижний Новгород, 2016 г.
- ▶ Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л. А. - Нижний Новгород, 2017 г.
- ▶ Сборник рыночных данных для оценки и консалтинга, Яскевич Е. Е. – Москва, 2016 г.

# Полисы страхования ответственности (1/2)

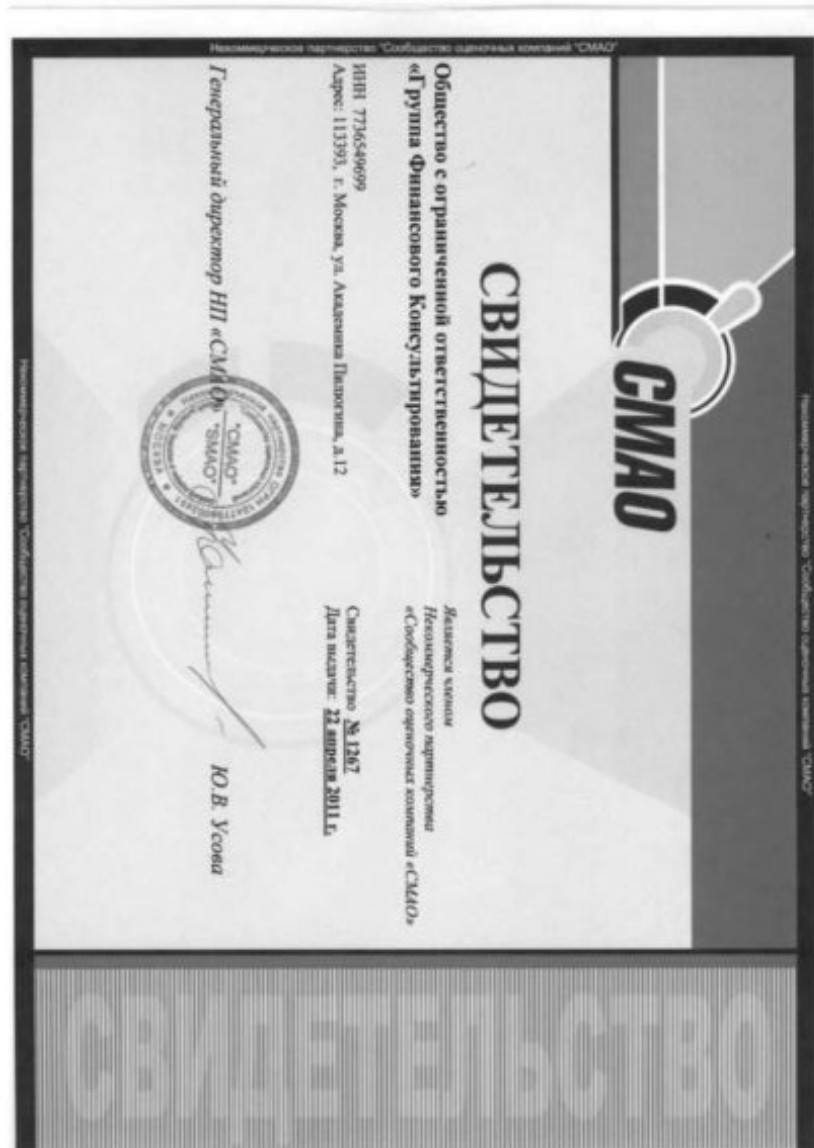
		<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09919/77/F0456/7</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b> <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>																																					
г. Москва		17 августа 2017 г.																																					
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком от 02.11.2016г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страховщик подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>																																							
СТРАХОВАЩИЙ	ОАО «АльфаСтрахование» Ляденская СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 77/3505653, КЭГД 77/0291/001 ОГРН 40/701810304300000355 в ОАО «Альфа-Банк», г. Москва, № 301-0181020000000593, БИК 044525562	Страхователь Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 117212, г. Москва, ул. Вавилова, д.17, этаж 52 ИНН: 7703450699																																					
СТРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2018 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок не является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																																						
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет 301 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (неустановлен). Лимит ответственности по возмещению ущерба и иных расходов Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 70% от страховой суммы.																																						
БРАНДАЖА	Брандажа не установлена (отсутствует).																																						
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 440 000,00 руб. (Четыреста сорок тысяч рублей 00 копеек). Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в-мью взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="404 706 984 835"> <thead> <tr> <th>Взносы</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Платежом</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>34 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>30 января 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>30 апреля 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>35 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>30 июля 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>30 октября 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>30 января 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>30 апреля 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>30 июля 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>30 октября 2019 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.			Взносы	Сумма, руб.	Платежом	Оплачивается в срок до:	1	34 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	30 января 2018 г.	2	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	30 апреля 2018 г.	3	35 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	30 июля 2018 г.	4	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	30 октября 2018 г.	5	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	30 января 2019 г.	6	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	30 апреля 2019 г.	7	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	30 июля 2019 г.	8	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	30 октября 2019 г.
Взносы	Сумма, руб.	Платежом	Оплачивается в срок до:																																				
1	34 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	30 января 2018 г.																																				
2	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	30 апреля 2018 г.																																				
3	35 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	30 июля 2018 г.																																				
4	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	30 октября 2018 г.																																				
5	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	30 января 2019 г.																																				
6	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	30 апреля 2019 г.																																				
7	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	30 июля 2019 г.																																				
8	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	30 октября 2019 г.																																				
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возмещения неправедными судебными и иными расходами Страхователя, в связи с заявлениями ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																																						
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предположимое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (пока страховое обслуживание в соответствии с п. 2.1.2 (ж) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или иступление в силу рыночных сил;</li> <li>- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно);</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при</li> </ul>																																						

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, в возмещение которого предъявлена претензия; - требования о возмещении вреда (иска, претензия), предъявленные третьими лицами, вторым заявителем пострадавшей стороной Страхователем в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно), в/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренных разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, при имущественных интересах которых вреден в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и возмещение обязанности Страховщика осуществлять выплаты страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение неправедными судебными и иными расходами Страхователя, связанных с заявлениями ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы проводятся с целью отплатить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.							
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленные на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной Федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующая требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании текущего договора, заключенного со Страхователем.							
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иск о возмещении вреда, указанные в п. 3.1 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.							
СТРАХОВОЕ ПОРЧЕНИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>- целесообразные расходы по предварительному выводу об истинности и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предположенным страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>- расходы по уменьшению причиненного страховым случаем ущерба;</li> <li>- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлениями ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, названного от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.							
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска), третьими лицами в трехдневный срок с момента вступления в силу события Страхователем о возмещении вреда, обязанности и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:zak@alpha.ru">zak@alpha.ru</a> или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после получения Страховым Актом: <table border="1" data-bbox="1108 735 1833 835"> <thead> <tr> <th>Сумма возмещения, руб.</th> <th>Срок выплаты (рабочий день)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 45 000 000</td> <td>5 (пять)</td> </tr> <tr> <td>от 45 000 001 до 300 000 000</td> <td>10 (десять)</td> </tr> </tbody> </table> Сроки и порядок выплаты возмещаются сторонами дополнительно и оговариваются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, во в любом случае не более 30 (тридцати) дней. День выплаты Страхового возмещения считается днем получения средств с расчетного счета Страховщика. Страховый акт оформляется Страховщиком в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.		Сумма возмещения, руб.	Срок выплаты (рабочий день)	до 45 000 000	5 (пять)	от 45 000 001 до 300 000 000	10 (десять)
Сумма возмещения, руб.	Срок выплаты (рабочий день)							
до 45 000 000	5 (пять)							
от 45 000 001 до 300 000 000	10 (десять)							
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация							
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения несогласованной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.							
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.							
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заявления Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2016г.							
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	СТРАХОВЩИК: ОАО «АльфаСтрахование»							
 в лице Генерального директора Ситникова Алексея Дмитриевича, действующего на основании ПОСМОУ	 в лице Генерального директора филиала Полуданного Александра Николаевича, действующего на основании доверенности №ТН7176 от «31» октября 2016 г.							

# Полисы страхования ответственности (2/2)

		<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776F06807</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	
г.Москва		30 ноября 2017 г.	
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту - «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (оценочного случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», утвержденными Страхованием 02.11.2016г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаиморасчетный спор по настоящему Договору (премие и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6, ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810903300003055 и АО «Альфа-Банк», г. Москва, ул. 30-10-18/1030000000993, БИК 044523525		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Ольгана Сысерева Наталья Николаевна Адрес регистрации: г.Москва, ул.ИФН, 500309645432		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 30 минут 25 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению ущерба, в том числе Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует).		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 29500 руб. (двадцать три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безвозмездного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 25 января 2018 г., в соответствии со счетом Страховщика. В случае неплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие по дню, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без извещения друг друга о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Страховой риск является непредвиденное событие, на случай наступления которого проводится страхование. Риском, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования является: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц, в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 25 января 2017 г. по 31 декабря 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, в возмещение которого предъявлен претензия; - требование о возмещении вреда (жизни, здоровья), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в период с 25 января 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым случаем с учетом всех полномочий, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (принятым Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (жизни, здоровья) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью исполнения требований (жизни, здоровья) о возмещении вреда или описать размер компенсации.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех полномочий, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (принятым Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (жизни, здоровья) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью исполнения требований (жизни, здоровья) о возмещении вреда или описать размер компенсации.		

ОБЪЕКТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИСТОЧНИКОВ СТРАХОВАНИЯ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление и отношения объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному вынесению обзора обстоятельств и оценке виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предлагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем ущерба; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (жизни, здоровья) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, Страхователь обязан при обращении обжаловать, которые могут поступить основанием для предъявления претензии или иски третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензий (иски) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщать о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: oia@alfast.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6, 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Дни выплаты страхового возмещения считаются дни списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обращении обжаловать, которые могут поступить основанием для предъявления претензии или иски третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензий (иски) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщать о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: oia@alfast.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6, 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Дни выплаты страхового возмещения считаются дни списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОСКОБЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2016г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»
 Сысерева Наталья Николаевна	 Александр Александрович директор ИФО Александров Александр Александрович, действующего на основании доверенности №4680/07 от 30/11/2017 г. Договор (Первичный/Промоакт) - 0991R/776F01003/7





Общий вид здания, центральный вход



Общий вид здания, парковка



Общий вид здания, адресная табличка, запасной вход



Входная группа





Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри





Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Московская область

Дата выдачи:

19.01.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.12.2015

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Активо один" под управлением КСП Капитал УА ООО данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:22:0010205:1095

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 646,6 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Люберцы, Октябрьский проспект, д.55, пом.1.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" января 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/061/006/2015-995/3



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/001-50/061/006/2015-995/3

Семенов С. В.



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Семенов С. В.

50-ББ № 937933

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
(полное наименование органа государственной власти)  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

		Поименование	Рубль   Лист
Лист №	раздел	(вид объекта недвижимости)	
№ 2517 г. № МО-17/01-5144/13	Всего листов раздела   1	Всего разделов   1	Всего листов выписки   1
<b>Кадастровый план:</b>			
№ кадастрового выдела: 50:22:0010205/1091			
Дата присвоения кадастрового номера: 27.06.2017			
Ранг присвоенный государственной учетной книге: 01/03/13			
Адрес: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Орефобский переулок, д. 15, пом. 1/602.2			
Планировка, №: Новиков			
Назначение: Земельный участок			
№, вид, дата, на котором зарегистрировано помещение, земельный участок: Земельный участок			
Дата вступления в законную силу: 17.04.2016			
Кадастровый номер, вид объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости: 50:22:0010205/64			
Кадастровый номер объекта недвижимости, входящий в состав единого кадастрового выдела, предпринятая как индивидуальная компания: Сведения об отношении указанного помещения к определенному виду жилищной деятельности: Сведения об отношении указанного помещения к жилищному использованию: Сведения об отношении указанного помещения к жилищному использованию или другому виду жилищного использования: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "вспучиваемый". Объект недвижимости является ранее учтенным			
Статус здания об объекте недвижимости: Сведения, необходимые для исполнения Раздела 2 "Сведения о зарегистрированных правах", отсутствуют.			
Особые отметки:			
Получитель выписки: Д. В. Жукова			
Главный специалист отдела государственной регистрации недвижимости: Жукова Д. В.			

Серийный номер: 2235E61E00060000351C

Действителен с: 26.12.2016 22:14:00 UTC

Действителен по: 26.03.2018 22:24:00 UTC

Владелец: SN=Чурашкин, GN=Дмитрий Владимирович, 2.5.4.9-ул. Речная, д.8, SN=Управление Росреестра по Московской области, O=Управление Росреестра по Московской области, L=Красногорск, ST=50 Московская область, C=RU, E=index2037@yandex.ru, 1.2.643.3.131.1.1-0077272702199, 1.2.643.100.1-1047727043561, 1.2.643.100.3-02326067717

Электронный документ на бумажном носителе предоставит:

Муниципальное автономное учреждение «Люберецкий МФЦ»

Адрес: Московская область, г. Люберцы, Октябрьский пр-т, д. 190

Главный специалист

Отдела приема заявителей «Центральный»



С.В. Жукова

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата  
Регистратора" по Московской области  
(полное наименование через кадастровый учет)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выдан на государственном языке Российской Федерации)

Лист №	1	Всего листов:	3
*21* сентября 2015 г. № МС-15/20-1848609			
Кадастровый номер:	50:22:0010205:1095		
Номер кадастрового квартала:	50:22:0010205		
Пределающие номера:	124.039-10421/1		
Дата выноса номера в государственный кадастр недвижимости:	29.06.2012		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	50:22:0010205:64
2	Этаж (этажи), на котором (каких) расположено помещение:	Этаж № 01
3	Площадь помещения:	646,6
4	Адрес (показание местоположения):	Московская область, р-н Люберецкий, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д 55, пом 1
5	Назначение:	Жилище (жилая, нежилая)
6	Вид жилого помещения:	комната, квартира
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение:	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	35066637,51
9	Сведения о правах: Общая долевая собственность, № 50-01.22-7.1998-49.3 от 16.09.1998, Шольманов Борис Ефимович, Размер доли: 1/2; Общая долевая собственность, № 50-01.22-7.1998-49.2 от 16.09.1998, Шольманова Веры Васильевна, Размер доли: 1/2	
10	Объемы отсчетов:	
11	Сведения о помещении в реестр объектов культурного наследия:	
12	Сведения о кадастровых инженерах:	
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	
13.3	Кадастровые номера объектов, находящихся в отношении с кадастровым учетом:	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания или помещения): Сведения об объекте недвижимости имеют статус здания и помещения.	

Заместитель начальника Люберецкой отдела (полное наименование документа)  И. Б. Холмачев (подпись, фамилия)

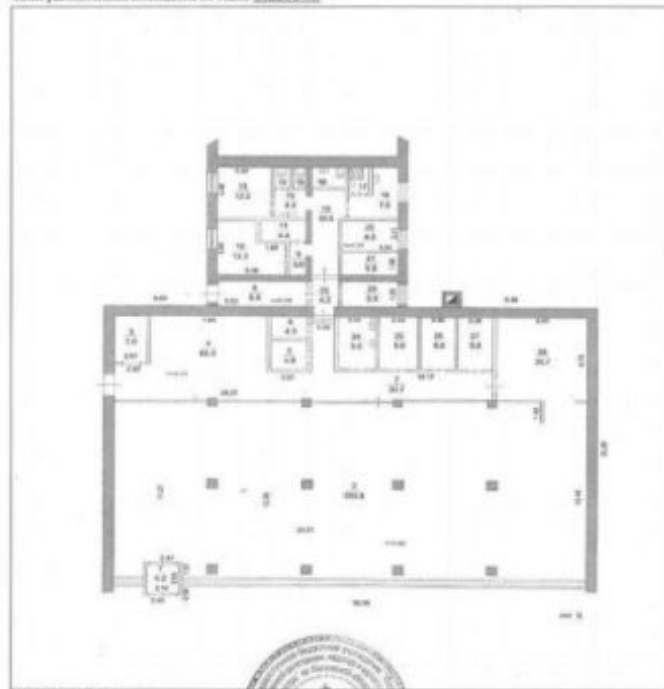


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выдан на государственном языке Российской Федерации)

КП.2

Лист №	2	Всего листов:	3
*21* сентября 2015 г. № МС-15/20-1848609			
Кадастровый номер:	50:22:0010205:1095		

План расположения помещения на этаже (этаж № 01):



Масштаб 1:125

Заместитель начальника Люберецкой отдела (полное наименование документа)  И. Б. Холмачев (подпись, фамилия)



**ДОГОВОР № 21/12**  
**аренды нежилого помещения**

г. Люберцы Московской области

«09» августа 2005г.

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006585842 от 29.01.2004г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. № 11, корп. № 1, кв. № 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006560097 от 29.01.2004г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. № 11, корп. № 1, кв. № 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроинвект»** (Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Грицаенко Дениса Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

**1. Предмет договора**

- 1.1. Арендодатели обязуются передать, а Арендатор принять во временное возмездное пользование свободную от обязательств перед третьими лицами на условиях, определенных настоящим договором, встроенно-пристроенное кирпичное нежилое помещение к пятиэтажному жилому дому, находящееся по адресу: Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. № 55, (в дальнейшем именуемое Помещение).
- 1.2. Помещение, согласно документам Люберецкого филиала ГУП «МО БТИ», выданным 28.07.2005 г., расположено на первом этаже, имеет общую площадь **649,7 кв.м.** (шестьсот сорок девять целых и семь десятых квадратных метров) и состоит из: литеры «Б», помещение №1, № по плану с 1 по 30, условный № 50:22:00-0000-01:002, инвентарный № 10021.
- 1.3. Право собственности на Помещение принадлежит Арендодателям в равных долях, по ½ в праве собственности каждому, на основании: Договора купли-продажи нежилого помещения от 12.03.1998г., зарегистрированного Люберецким филиалом МОРП 16.09.1998г., регистрационный № 50-01.22-7.1998-49.1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия АБ № 0080010 от 16.09.1998г. (запись регистрации в ЕГРП № 50-01.22-7.1998-49.2) и

1

- Свидетельством о государственной регистрации права Серия АБ № 0080011 от 16.09.1998г. (запись регистрации в ЕГРП № 50-01.22-7.1998-49.3).
- 1.4. Стороны договорились, что Арендатор использует Помещение в целях розничной торговли продуктами питания, алкогольной продукцией и сопутствующими товарами.
- 1.5. Срок аренды устанавливается с 15.08.2005г. по 15.08.2015г.
- 1.6. Передача Помещения по Акту приема-передачи осуществляется 15.08.2005г.

**2. Обязательства и права Сторон**

- 2.1. **Арендодатели обязуются:**
  - 2.1.1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи в состоянии пригодном для использования его по назначению, а именно: обеспечить арендуемое Помещение системами теплоснабжения и приточно-вытяжной вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения с одновременной электрической мощностью не менее 80 КВт, канализацией и двумя прямыми городскими телефонными линиями.
  - 2.1.2. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением, не вмешиваться в его производственную и хозяйственную деятельность.
  - 2.1.3. В максимально короткие сроки устранить (за счет собственных сил и средств) неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, в соответствии с границами ответственности, в случаях, если такие неисправности/аварии произошли не по вине Арендатора и до момента переоформления на Арендатора договоров с соответствующими обеспечивающими эксплуатацию Помещения организациями.
  - 2.1.4. Предоставить документы необходимые для государственной регистрации прав Арендатора по настоящему договору в Люберецкий отдел Главного управления Федеральной регистрационной службы по Московской области в момент заключения настоящего Договора.
  - 2.1.5. Самостоятельно и за свой счет производить государственную регистрацию Дополнительных соглашений к настоящему Договору, касающихся изменения площади Помещения вследствие произведенных перепланировок либо увеличения размера арендной платы, в учрежденных юстиции, в течении 45 календарных дней с даты их подписания, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых для регистрации соответствующего Дополнительного соглашения.
  - 2.1.6. Заключать, своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения) до момента переоформления на Арендатора договоров с соответствующими обеспечивающими эксплуатацию Помещения организациями, и надлежащим образом оплачивать их услуги.
  - 2.1.7. Выделить место для размещения Арендатором и субарендаторами наружных вывесок и рекламных щитов при условии получения Арендатором и субарендаторами соответствующих разрешений (согласований) на установку и размещение средств наружной рекламы и информации, а также не допускать отказа в согласования паспорта рекламного места.
  - 2.1.8. Предоставить по запросу Арендатора необходимое для реализации предмета настоящего договора количество копий правоустанавливающих документов на Помещение.

2

- 2.1.9. Не позднее, чем за семь календарных дней до срока платежа, выставлять счет выходящейся оговоренной для перечисления арендной платы Арендатором.
- 2.1.10. В течение семи календарных дней с момента перечисления арендной платы предоставлять Арендатору Акты выполненных работ.
- 2.1.11. За свой счет производить капитальный ремонт Помещения, либо его элементов и коммуникационных сетей.
- 2.1.12. Предоставить Арендатору возможность пользоваться двумя телефонными линиями Люберецкого узла связи.
- 2.1.13. Предоставлять Арендатору право самостоятельной сдачи в субаренду до 20 (двадцати) процентов арендованной площади.
- 2.1.14. До момента переоформления на Арендатора договоров с соответствующими обеспечивающими эксплуатацию Помещения организациями, обеспечить работоспособность системы теплоснабжения (опрессовка и ежегодная плановая сдача системы теплоснабжения организациям, отвечающим за её работоспособность).
- 2.1.15. Самостоятельно (за счет собственных сил и средств) участвовать в программах Правительства Московской области и органов местного самоуправления по благоустройству и озеленению прилегающей территории.
- 2.1.16. Незамедлительно информировать Арендатора о любых, возникших после подписания настоящего Договора, притязаниях третьих лиц, связанных с арендуемым Помещением, как имущественного, так и немущественного характера.
- 2.1.17. Нести все расходы, не связанные с текущей эксплуатацией помещения.
- 2.1.18. Предоставить место для размещения контейнеров, предназначенных для хранения твёрдо-бытовых отходов.
- 2.2. Арендатор обязуется:**
- 2.2.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи в установленные Договором сроки.
- 2.2.2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.
- 2.2.3. Использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.4. настоящего Договора.
- 2.2.4. Содержать помещение в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения.
- 2.2.5. Производить перепланировку арендуемого Помещения только с письменного согласования с Арендодателями и муниципальными органами, в соответствии с действующим в г. Люберецы Московской области порядком.
- 2.2.6. За счет собственных средств производить текущий ремонт Помещения.
- 2.2.7. Самостоятельно и за свой счет осуществлять вывоз твердых бытовых отходов.
- 2.2.8. Допускать в арендуемое Помещение специалистов аварийных служб для устранения аварий в системах обеспечения Помещения.
- 2.3. Арендодатели имеют право:**
- 2.3.1. Инспектировать в рабочее время Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора не чаще чем один раз в месяц, при условии согласования дня посещения с Арендатором.
- 2.3.2. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий настоящего договора.
- 2.4. Арендатор имеет право:**

3

- 2.4.1. Пользоваться Помещением на условиях настоящего договора.
- 2.4.2. Премущественного права аренды указанного в п.п. 1.1., 1.2. Помещения по истечении срока действия настоящего Договора при условии надлежащего выполнения его условий.
- 2.4.3. В любое время проверить правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателями.
- 2.4.4. В случае необоснованного досрочного прекращения Договора аренды по требованию Арендодателей, Арендатор вправе требовать возмещения произведенных им расходов по капитальному ремонту, перепланировкам, текущему ремонту, протжке электросетей и других коммуникаций к Помещению, а также возмещения других затрат, направленных на улучшение эксплуатационных качеств арендуемых помещений. Арендодатели обязаны возместить Арендатору произведенные им расходы на указанные цели в полном объеме, в месячный срок, с момента получения от Арендатора соответствующего требования.

### 3. Платежи и расчеты по договору

- 3.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает арендную плату, состоящую из постоянной величины.
- 3.2. Ежемесячная постоянная арендная плата до момента переоформления на Арендатора договора электроснабжения составляет 16600 (шестнадцать тысяч шестьсот) долларов США. После переоформления на Арендатора договора электроснабжения, ежемесячная постоянная арендная плата будет составлять 15200 (пятнадцать тысяч двести) долларов США, при этом Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
- 3.3. В ежемесячную арендную плату, которую уплачивает Арендатор до момента переоформления на Арендатора договора электроснабжения, включаются коммунальные платежи за электроэнергию. В случае если Арендатор израсходовал в месяц электроэнергию более чем на сумму в 1400 (одна тысяча четыреста) долларов США, Арендодатели предоставляют, подтверждающие такой факт документы, и Арендатор компенсирует им соответствующую разницу в течение 10 дней с момента предоставления Арендатору счета.
- 3.4. Ежемесячная постоянная арендная плата в течение первых двух месяцев, с даты подписания акта приема-сдачи помещения к настоящему договору аренды, устанавливается в размере 1000 (одна тысяча) долларов США в месяц, при этом Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
- 3.5. Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента заключения настоящего Договора уплатить денежную сумму в размере 16600 (шестнадцать тысяч шестьсот) долларов США в счет арендной платы за третий месяц срока аренды.
- 3.6. Все денежные расчеты по настоящему договору производятся в рублях, по курсу рубля к доллару, установленным ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
- 3.7. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Помещения по Акту приема-передачи.
- 3.8. Днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

4

- 3.9. При отказе Арендодателями от использования упрощенной системы налогообложения размер арендной платы, установленный п.п. 3.2., 3.4. не меняется и включает в том числе НДС.
- 3.10. При увеличении арендуемой площади в связи с произведенной Арендатором перепланировкой, размер ежемесячной постоянной арендной платы не меняется.
- 3.11. Арендная плата может быть пересмотрена Сторонами в течение действия настоящего Договора, в случае изменения курса обеих валют по отношению друг к другу более чем на 10% в течение одной недели. Базовым курсом валют считается курс рубля к доллару США, установленный Центральным Банком России, на дату подписания настоящего Договора. В случае наступления указанных обстоятельств, заинтересованная Сторона письменно уведомляет другую Сторону. Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) рабочих дней, с даты получения письменного уведомления, согласовать новую ставку арендной платы.

#### 4. Ответственность сторон

- 4.1. При не внесении Арендатором арендной платы, в установленные договором сроки, Арендодатели имеют право потребовать уплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.
- 4.2. За нарушение сроков, предусмотренных п.1.6. настоящего договора добросовестная Сторона имеет право потребовать от недобросовестной Стороны уплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы арендной платы за каждый день просрочки передачи Помещения.
- 4.3. При невыполнении Арендодателями условий п.2.1.5. Договора Арендатор имеет право приостановить платежи по настоящему Договору до даты государственной регистрации соответствующего Дополнительного соглашения.
- 4.4. Арендодатели возмещают Арендатору полный материальный ущерб, причиненный не исполнением (не надлежащим исполнением) обязательств, указанных в п.п.2.1.1., 2.1.6 настоящего договора (несвоевременная оплата счетов эксплуатирующих и снабжающих организаций, несвоевременное заключение (не заключение) договоров с эксплуатирующими организациями и другие виновные действия/бездействие Арендодателей), повлекшее за собой перебои в обеспечении Помещения теплом, водой, электроэнергией, и, как следствие, нарушение технологического (торгового) процесса Арендатора.
- 4.5. Арендодатели возмещают Арендатору полный материальный ущерб, причиненный не исполнением (не надлежащим исполнением) обязательств, указанных в п. 2.1.3.
- 4.6. Нарушения в обеспечении Помещения, указанные в пункте 4.4., 4.5. фиксируются в Акте и подписываются уполномоченным представителем Арендатора. Размер понесенного материального ущерба, фиксируется в Акте материального ущерба, подписывается уполномоченным представителем Арендатора и в течение пяти календарных дней направляется Арендодателям.
- 4.7. Арендодатели в течение десяти календарных дней с момента получения Акта материального ущерба обязаны возместить материальный ущерб, предусмотренный пунктами 4.4., 4.5. настоящего договора путем перечисления соответствующей суммы на расчетный счет Арендатора, либо направить Арендатору мотивированный отказ от возмещения материального ущерба, заявленного Арендатором.
- 4.8. В случае неисполнения Арендодателями обязательств указанных в п.4.6. настоящего договора, Арендатор вправе заявить требование о расторжении

5

- настоящего договора и/или выполнить эти обязательства за свой счет, уменьшив арендную плату на сумму понесенных расходов.
- 4.9. В случае неисполнения Арендодателями обязательств, указанных в п.2.1.10 настоящего Договора, Арендатор вправе приостановить уплату арендных платежей до исполнения Арендодателями своих обязательств.
- 4.10. В случае неисполнения Арендодателями обязательств, указанных в п. 7.3., 7.4., 7.5. настоящего Договора, Арендодатели оплачивают услуги соответствующих обеспечивающих эксплуатацию Помещения организаций в полной мере за свой счет, до момента реформирования на Арендатора договоров с соответствующими обеспечивающими эксплуатацию Помещения организациями.
- 4.11. В случае неисполнения Арендодателем обязательств, указанных в п. 7.6. настоящего Договора, ежемесячная постоянная арендная плата будет составлять 1000 (одна тысяча) долларов США в месяц, до момента оформления документов, необходимых для использования Помещения в целях, указанных в п.1.4. настоящего Договора.
- 4.12. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории РФ.

#### 5. Срок действия договора

- 5.1. Настоящий Договор заключен на срок 10 (десять) лет, с 15.08.2005г. по 15.08.2015г.
- 5.2. В случае если за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора ни одна из Сторон письменно не заявит своих намерений о его расторжении, он считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях.
- 5.3. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в случае использования Арендатором арендуемого Помещения не в соответствии с настоящим договором.
- 5.4. В случае досрочного прекращения настоящего договора Арендодатель обязуется вернуть Арендатору излишне уплаченную арендную плату в 3-дневный срок с момента (дня) освобождения Арендатором арендуемой площади и передачи ее по Акту сдачи-приемки.
- 5.5. При досрочном расторжении настоящего договора, Сторона – инициатор расторжения, обязана уведомить другую Сторону не позднее чем за два месяца до даты предполагаемого расторжения Договора.

#### 6. Форс-мажор

- 6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполняющая обязательство, не могла ни предвидеть, ни преодолеть разумными мерами (форс-мажор).
- 6.2. Обе Стороны должны немедленно известить письменно друг друга о начале и окончании обстоятельств форс-мажора, препятствующих выполнению обязательств по настоящему договору.
- 6.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного (уполномоченного) государственного органа.

6



## 7. Прочие условия

- 7.1. Арендатор в арендуемом Помещении устанавливает необходимое торговое оборудование являющееся его собственностью.
- 7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями сторон и скреплены печатями и вступают в силу с даты их государственной регистрации.
- 7.3. Арендодатели обязуются до подписания Акта приема-передачи помещения, переоформить на Арендатора договора с соответствующими обеспечивающими эксплуатацию Помещения организациями (договоры, горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения), кроме электроснабжения.
- 7.4. Арендодатели обязуются в течение 2 (двух) месяцев с момента заключения настоящего договора оформить телефонные номера на Арендатора.
- 7.5. Арендодатели обязуются в течение 6 (шести) месяцев переоформить на Арендатора договор электроснабжения, и до такого переоформления надлежащим образом за свой счет оплачивать услуги по электроснабжению.
- 7.6. Арендодатели обязуются в течение 2 (двух) месяцев с момента заявления Арендатора оформить документы, необходимые для использования Помещения в целях, указанных в п.1.4. настоящего Договора.
- 7.7. Арендатор не вправе передавать свои права и обязательства по настоящему договору третьим лицам без согласования с другой Стороной.
- 7.8. В случае досрочного расторжения договора по причинам, не зависящим от Арендатора, Арендодатели, в месячный срок с момента получения от Арендатора соответствующего требования, возмещают Арендатору стоимость произведенной перепланировки и ремонта помещения, а также прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих нормальную эксплуатацию помещения, в соответствии с утвержденной Сторонами сметой.
- Неотъемлемой частью настоящего Договора является поэтажный план с указанием помещений, передаваемых Арендатору.
  - Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендуемых площадей, в том числе в результате сдачи помещений в субаренду, являются его собственностью.
  - Реорганизация арендодателей (в том числе изменение статуса Арендодателей), а также перемена собственника арендуемого имущества не являются основаниями для изменения или расторжения Договора. Сумма арендной платы в этом случае не меняется и включает все налоги, которые возникли при подобной реорганизации.
  - В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендодатели за свой счет немедленно принимают все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатели докажут, что эти события произошли по вине Арендатора. При этом если ущерб, причиненный помещениям перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатели будут обязаны возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы.
  - Споры, вытекающие из настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом Московской области, в соответствии с действующим законодательством РФ.

7

- 7.9. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса.
- 7.10. В остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Настоящий договор составлен в 4 (Четырех) подписанных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

## 8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

## Арендодатели:

Школьников Борис Ефимович

ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308

Р/с. 40802810238360104218 в Центральном

ОСБ 8641/01593 Сбербанка России г. Москва,

К/с. 30101810400000000225,

БИК 044525225

ПФР 087-513-30237

ИМНС № 21 по ЮВАО г. Москвы.

Школьников Вера Васильевна

ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320

Р/с. 40802810238360104215 в Центральном

ОСБ8641/01593 Сбербанка России г. Москва,

К/с. 30101810400000000225,

БИК 044525225

ПФР 087-513-30237

ИМНС № 61 по ЮВАО г. Москвы.

Школьников Б.Е.

Школьников В.В.

## Арендатор:

ООО «Агрооспект»

127562, г.Москва, Алтуфьевское шоссе,

д.60

ИНН 7715277300, КПП 771501001

Р/с 40702810100001401060

в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия»

г. Москва

к/с 30101810200000000700

БИК 044525700

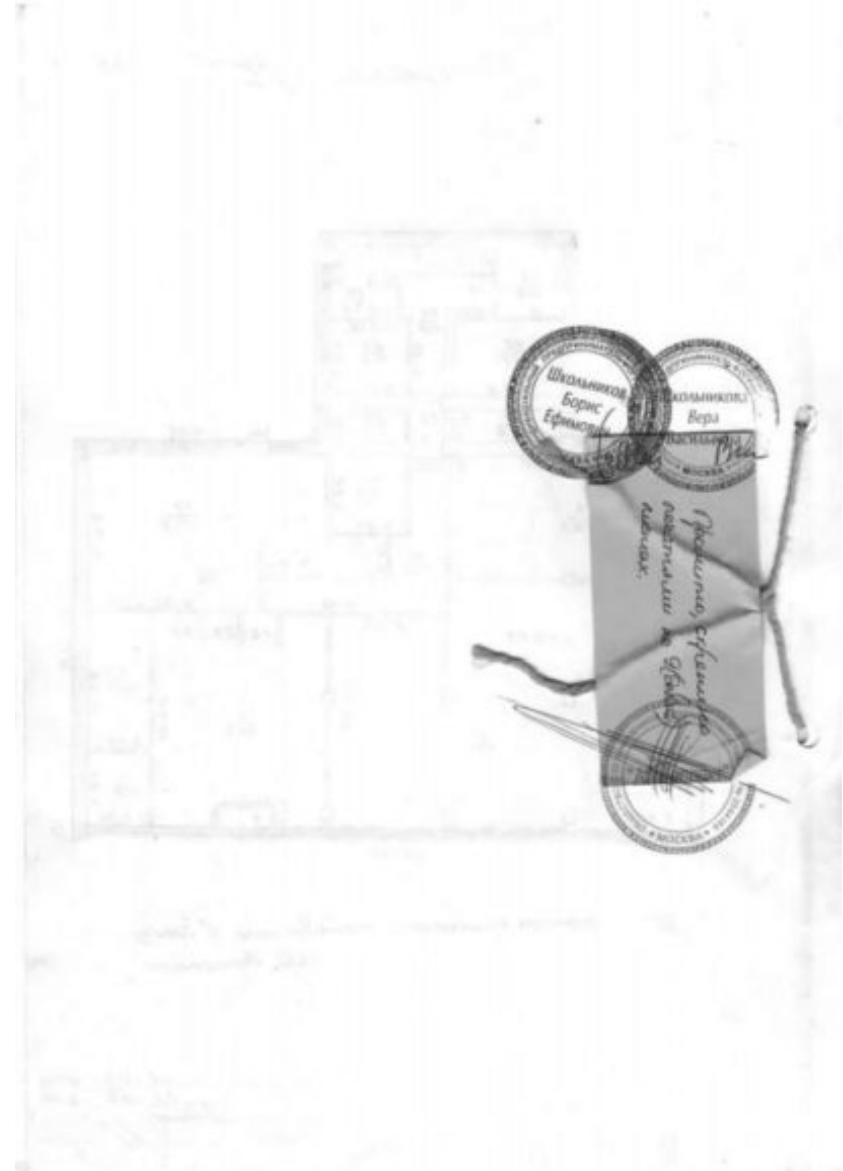
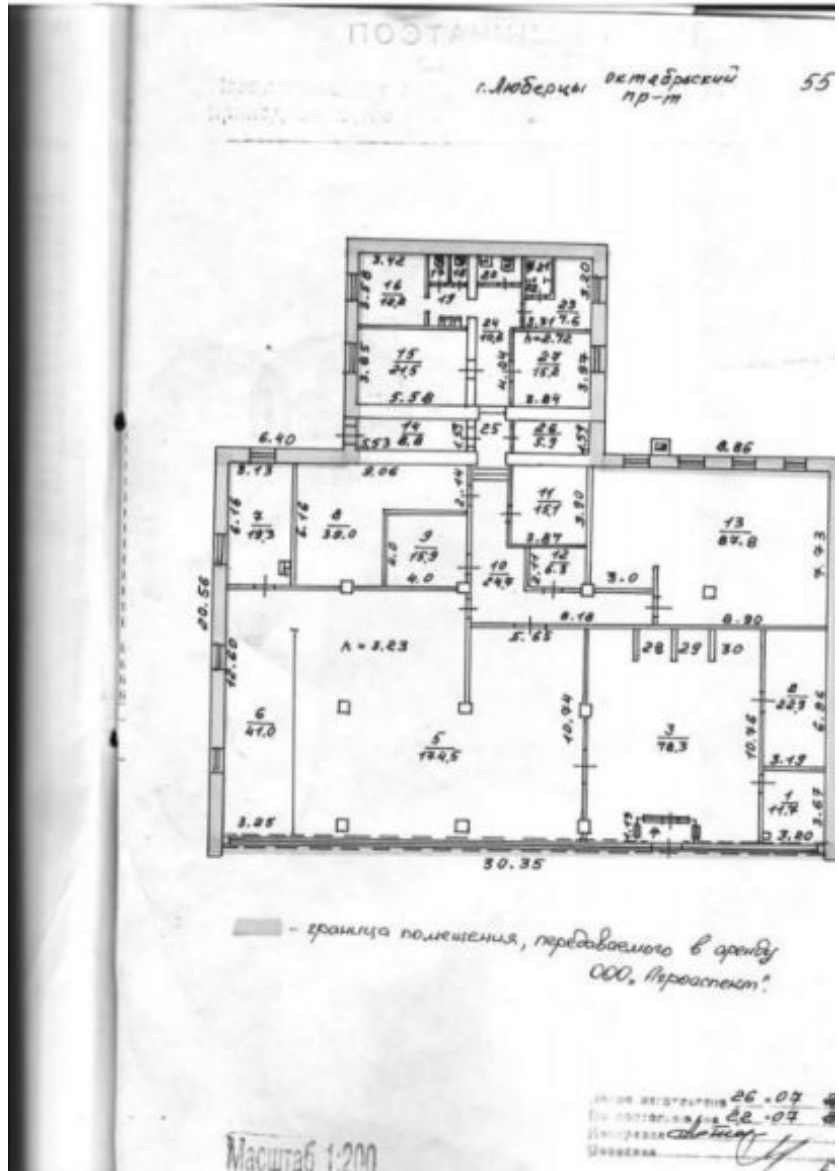
Генеральный директор

«Агрооспект»/Д.Ю. Грицак



6





**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1**  
к Договору аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005г.

г. Люберцы Московской области

«20» октября 2005 г.

Индивидуальный предприниматель **Шквальников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006585842 от 29.01.2004г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г.Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д.№ 11, корп. № 1, кв. № 59 и индивидуальный предприниматель **Шквальникова Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006560097 от 29.01.2004г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004г. ОВД района «Жулебино» г. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г.Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д.№ 11, корп. № 1, кв. № 58, далее совместно именуемые «Арендодатели», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроспект»** (Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Грицаенко Дениса Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, договорились о следующем:

**1. Раздел 3 «Платежи и расчеты по договору» Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005г. изложить в следующей редакции:**

- 3.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает арендную плату, состоящую из постоянной и переменной величины.
- 3.2. С 15.11.2005 г. ежемесячная постоянная арендная плата составит 15200 (пятнадцать тысяч двести) долларов США, при этом Арендная плата не облагается НДС, т.е. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
- 3.3. С 15.11.2005 г. переменная часть арендной платы определяется Сторонами ежемесячно, исходя из стоимости совокупных расходов Арендодателя по содержанию Помещения за оплачиваемый период, а именно расходов по оплате электроэнергии и телефонных линий на 2 (два) присоединения.
- 3.4. С 15.11.2005 г. переменная часть арендной платы уплачивается Арендатором ежемесячно, на основании выставленного счета Арендодателя, в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента его получения. Неотъемлемым приложением к счету Арендодателя являются копии счетов обеспечения и снабжающих Помещение организаций, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы по содержанию Помещения.
- 3.5. Все денежные расчеты по настоящему договору производятся в рублях, по курсу рубля к доллару, установленным ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
- 3.6. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Помещения по Акту приема-передачи.
- 3.7. Днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
- 3.8. При отказе Арендодателями от использования упрощенной системы налогообложения размер арендной платы, установленный п.п. 3.2., 3.4. не меняется и включает в том числе НДС.

3.9. При увеличении арендуемой площади в связи с произведенной Арендатором перепланировкой, размер ежемесячной постоянной арендной платы не меняется.

3.10. Арендная плата может быть пересмотрена Сторонами не ранее чем, через 3 (Три) года с момента заключения настоящего договора, либо в течение действия настоящего Договора, в случае изменения курса обеих валют по отношению друг к другу более чем на 10% в течение одной недели. Базовым курсом валют считается курс рубля к доллару США, установленный Центральным Банком России, на дату подписания настоящего Договора. В случае наступления указанных обстоятельств, заинтересованная Сторона письменно уведомляет другую Сторону. Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) рабочих дней, с даты получения письменного уведомления, согласовать новую ставку арендной платы.

2. В связи с оформлением телефонных номеров и договора на электроснабжение на имя Арендодателя исключить в 7.4 и в 7.5 Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005г.
3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
4. В остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Настоящий Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатели:

**Шквальников Борис Ефимович**  
ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308  
Р/с: 40802810238360104218 в Центральном  
ОСБ 8641/01593 Сбербанка России г. Москва,  
К/с: 30101810400000000225,  
БИК 044525225  
ПФР 087-513-30237  
ИМНС № 21 по ЮВАО г. Москва.

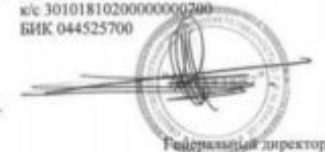
**Шквальникова Вера Васильевна**  
ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320  
Р/с: 40802810238360104215 в Центральном  
ОСБ 8641/01593 Сбербанка России г. Москва,  
К/с: 30101810400000000225,  
БИК 044525225  
ПФР 087-513-30238  
ИМНС № 21 по ЮВАО г. Москва.



Арендатор:

**ООО «Агроспект»**  
127562, г.Москва, Агтуфьевское шоссе, д.60

ИНН 7715277300, КПП 771501001  
Р/с: 40702810100001401060  
в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия»  
г. Москва  
к/с 30101810200000000700  
БИК 044525700



/Д.Ю. Грицаенко/

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	
№ регистрации документа	20
Публикации государственной регистрации	101.000
Дата регистрации	08.08.2008
№ регистрации	08-02-010/11488-08
Регистратор	В.В.Александров
Специалист	(И. П. О.)



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2**  
к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от 09 августа 2005 г.

г. Люберцы Московской области

17 июня 2008 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г., Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Аннконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г., ОВД района «Жулибино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Аннконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроменекст»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шарыгина Олега Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «**Соглашение**») к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от 09.08.2005г. (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

**1. Раздел 3 «Платежи и расчеты по договору» Договора изложить в следующей редакции:**

«3.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает арендную плату, состоящую из постоянной и переменной величин:

3.1.1. С **15.11.2005 г. до 08 августа 2008 г.** ежемесячная постоянная арендная плата составляет 15200 (Пятнадцать тысяч двести) долларов США, при этом арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.

3.1.2. С 15.11.2005 г. до 01 апреля 2008 г. переменная часть арендной платы определяется Сторонами ежемесячно, исходя из стоимости совокупных расходов Арендодателя по содержанию Помещения за оплачиваемый период, а именно расходов по оплате электроэнергии и телефонных линий на 2 (два) присоединения.

3.1.3. С 15.11.2005 г. до 01 апреля 2008 г. переменная часть арендной платы уплачивается Арендатором ежемесячно, на основании выставленного счета Арендодателя, в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента его получения. неотъемлемым приложением к счету Арендодателя являются копии счетов обеспечивающих и снабжающих Помещение организаций, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы по содержанию Помещения.

3.2. С **01 апреля 2008 года** Арендная плата за пользование Помещением не включает в себя переменную составляющую и изменяется «ежемесячная арендная плата».

3.3. С **09 августа 2005 года** за пользование Помещением общей площадью 649,7 кв. м., Арендатор уплачивает арендную плату в размере 14000 (Четырнадцать тысяч) рублей за один квадратный метр в год. Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения.

Ежемесячная арендная плата за Помещение с 09 августа 2008 года составит 757983,33 (Семьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот восемьдесят три рубля тридцать три копейки) рубль, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (Пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.

3.4. С 01 апреля 2008 г. Арендатор оплачивает расходы по оплате электроэнергии и телефонных линий на 2 (два) присоединения по Агентскому договору, заключенному Арендатором с Арендодателями «...» 200 г. Кроме того, Арендатор обязуется в 10-ти (Десяти)-дневный срок с момента подписания настоящего Соглашения заключить договор с управляющей компанией на эксплуатацию помещения.

3.5. Все денежные расчеты по настоящему Договору по 09 августа 2008 года исключительно производится в рублях РФ по курсу доллара США к рублю, установленному ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

# Копии предоставленных документов (11/29)

С 09 августа 2008 года все денежные расчеты по настоящему Договору производится в рублях РФ.

- 3.6. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Помещения по Акту приема-передачи.
- 3.7. Днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
- 3.8. При увеличении арендуемой площади в связи с произведенной Арендатором перепланировкой, размер ежемесячной постоянной арендной платы не меняется.
- 3.9. Размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке, начиная с 09 августа 2009 г., не чаще одного раза в год, с учетом рыночной ситуации, сложившейся на рынке аренды нежилых помещений на момент изменения арендной платы и ростом инфляции.

О предстоящем увеличении арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее 30 (тридцати) календарных дней до даты изменения арендной платы.

Все изменения и дополнения, касающиеся ставки арендной платы оформляются Сторонами письменно в виде соответствующих Дополнительных соглашений к Договору, которые вступают в силу с даты их государственной регистрации.

- 3.10. В случае перехода Арендодателем на обычную систему налогообложения (о чем Арендатор должен быть письменно уведомлен в течение трех рабочих дней с момента получения Уведомления Арендодателем), ежемесячный размер арендной платы будет составлять сумму, указанную в п. 3.3 настоящего Договора, включая НДС.»
- 2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
- 3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от 09 августа 2005 г. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателя.
- 5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Арендодатель:**  
**Школьников Борис Ефимович**  
 ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308  
 Р/с 40802810238360104218 в Центральном ОСБ  
 Б641101593 Сбербанка России г. Москва, К/с  
 30101810400000000225,  
 БИК 044525225  
 ПИФР 087-513-30237  
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

**Школьникова Вера Васильевна**  
 ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320  
 Р/с 40802810338360104215 в Центральном ОСБ  
 Б641101593 Сбербанка России г. Москва, К/с  
 30101810400000000225,  
 БИК 044525225  
 ПИФР 087-513-30237  
 ИФНС № 24 по ЮВАО г. Москва



**Арендатор:**  
**ООО «Агроспект»**  
 127562 г. Москва, Алтуфьевское шоссе,  
 д. 60.  
 ИНН 7715277300, КПП 771501001  
 Р/с 40702810100001401060 в ЗАО  
 «Райффайзенбанк Австрия» г. Москва  
 К/с 30101810200000000700  
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва



Генеральный директор  
 О.Н. Шаринин

### ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3 к Договору аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г.

г. Люберцы Московской области

11 марта 2010 года

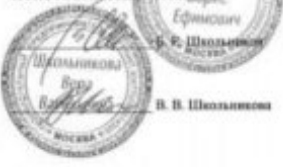
Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46-99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 303-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьникова Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45-07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроспект»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002.044.168 от 15.03.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шаринина Олега Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, договорились о следующем:

1. Пункт 3.3. Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г. изложить в следующей редакции:  
 «3.3. С 01 апреля 2010 года за пользование Помещением общей площадью 649,7 кв. м., Арендатор уплачивает арендную плату в размере 14700,00 (Четырнадцать тысяч семьсот) рублей за один квадратный метр в год. Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения. Ежемесячная арендная плата за Помещение с 01 апреля 2010 года составит 79582,500 (Семьсот девяносто пять тысяч восемьсот восемьдесят два) рубля 50 копеек, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15(Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятидесяти процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.»
2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
4. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателя.
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (Четырех) одинаковых экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

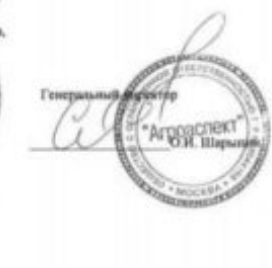
### МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Арендодатель:**  
**Школьников Борис Ефимович**  
 ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308  
 Р/с 40802810238360104218 в Лефортовском ОСБ  
 690101593 Сбербанка России г. Москва,  
 К/с 30101810400000000225,  
 БИК 044525225  
 ИФР 087-513-30237  
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

**Школьникова Вера Васильевна**  
 ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320  
 Р/с 40802810238360104215 в Лефортовском ОСБ  
 690101593 Сбербанка России г. Москва,  
 К/с 30101810400000000225,  
 БИК 044525225  
 ИФР 087-513-30238  
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва



**Арендатор:**  
**ООО «Агроспект»**  
 127562 г. Москва, Алтуфьевское шоссе,  
 д. 60.  
 ИНН 7715177300, КПП 771501001  
 Р/с 40702810100001401060 в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» г. Москва  
 К/с 30101810200000000700  
 БИК 044525700



Генеральный директор  
 О.Н. Шаринин



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4  
к Договору аренды нежилого помещения  
№ 21/12 от «09» августа 2005 г.**

г. Люберцы Московской области

11 марта 2011 года

Индивидуальный предприниматель **Шильников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 164301, выдан 02.04.1999 г. Удомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мала, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Шильникова Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мала, д. 11, корп. № 1, кв. 58, даме совместно имущество «Арендаторам», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агривест»** (Свидетельство о государственной регистрации № 00204416В от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Шарыгина О.И., действующего на основании Устава, с другой стороны, договорились в следующем:

1. Пункт 3.3. в разделе 3 «Платежи и расчеты по договору» Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г. изменить в следующей редакции:  
«3.3. С 01 апреля 2011 года за пользование Помещением общей площадью 649,7 кв. м., Арендатор уплачивает арендную плату в размере 15435,00 (пятнадцать тысяч четыреста тридцать пять) рублей за один квадратный метр в год. Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендаторами используется управленческую систему налогообложения. Ежемесячная арендная плата за Помещение с 01 апреля 2011 года составит 835676,62 (Восемьсот тридцать пять тысяч шестьсот семьдесят шесть) рублей 62 копейки, НДС не облагается, т.к. Арендаторами используется упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендатора.
2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
4. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г.  
Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендаторов.
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (Четырех) одинаковых экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в делег с ним.

**МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Арендаторы:**  
**Шильников Борис Ефимович**  
 ИНН 772126257873,  
 ОГРН 304770000014308  
 Р/с 40802810238360104218 в Московском банке  
 Сбербанка России (ОАО) г. Москва  
 К/с 30101810400000000225,  
 БИК 044525225  
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва  
**Шильникова Вера Васильевна**  
 ИНН 772195001466,  
 ОГРН 304770000014320  
 Р/с 40802810238360104215 в Московском банке  
 Сбербанка России (ОАО) г. Москва  
 К/с 30101810400000000225,  
 БИК 044525225  
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

**Арендатор:**  
**ООО «Агривест»**  
 127562 г. Москва, Алтуфьевское шоссе,  
 д. 60,  
 ИНН 7715177300,  
 КПП 771501001  
 Р/с 4070281010000141060  
 в ЗАО «Райффайенбанк Австрия»  
 г. Москва  
 К/с 30101810200000000700  
 БИК 044525700

  
 Б. Е. Шильников  
  
 В. В. Шильникова

  
 О.И. Шарыгин



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 5**  
к Договору аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г.

г. Люберцы Московской области

«28» августа 2012 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Милд, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Милд, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «**Агроаспект**» (Свидетельство о государственной регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Осипов Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, договорились о следующем:

1. Пункт 3.3. в разделе 3 «Платежи и расчеты по договору» Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г. изложить в следующей редакции:
2. «3.3. С 01 сентября 2012 года за пользование Помещением общей площадью 649,7 кв. м, Арендатор уплачивает арендную плату в размере 15898,05 (пятнадцать тысяч восемьсот девяносто восемь) рублей 05 копеек за один квадратный метр в год. Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения.
3. Ежемесячная арендная плата за Помещение с 01 сентября 2012 года составит 860746,92 (Восемьсот шестьдесят тысяч семьсот сорок шесть) рублей 92 копейки, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
4. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
5. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г.
7. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателей.
8. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (Четырех) одинаковых экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатели:  
**Школьников Борис Ефимович**  
ИНН 772126267673,  
ОГРН 30477000014308  
р/с 40802810003100000149  
в Московском филиале ОАО  
«ГУТА-БАНК»  
к/с 30101810600000000915  
БИК 044583915  
ИФР 087-513-30237




Арендатор:  
**ООО «Агроаспект»**  
127562 г. Москва,  
Алтуфьевское шоссе, д. 60.  
ИНН 7715177300,  
КПП 774901001  
Р/с 4070281010000141060 в ЗАО  
«Райффайзенбанк Австрия» г. Москва  
К/с 30101810200000000700  
БИК 044525700

ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы  
Школьникова Вера Васильевна  
ИНН 772195001466,  
ОГРН 304770000014320  
р/с 40802810403100000150  
в Московском филиале  
ОАО «ГУТА-БАНК»  
к/с 30101810600000000915  
БИК 044580915  
ИФР 087-313-30238  
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы

  
Е. Е. Школьников  
  
В. В. Школьникова  
Вера  
Васильевна

Генеральный директор  
  
В.В. Остров  


  
50  
001.0011  
03.10.2018  
50-22/037/08-314  
Школьникова В.А.

  
  
  
Всего прочитано, просмотрено и  
свершено листов 01 листа

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 6**  
к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от «09» августа 2005 г.

г. Люберцы Московской области

«20» марта 2013 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Саранск, пол: мужской, гражданство РФ, паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтовским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., место рождения: с. Сухоробовка Сергеевского района Северо-Кавказской обл., пол: женский, гражданство РФ, паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект»** (зарегистрировано Московской регистрационной палатой 15.05.2001 г. за № 002.044.168, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, 127549 г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Осипов Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение №6 (далее - Соглашение) к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от «09» августа 2005 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

## 1. Изложить пункты 1.1., 1.2. Договора в следующей редакции:

«1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, Арендодатели обязуются передать, а Арендатор принять во временное возмездное пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество (далее - Помещение). Адрес Помещения: Московская область г. Люберцы, Октябрьский проспект, дом 55».

«1.2. Помещение, согласно Кадастровому паспорту, выданному Филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра, по Московской области» от 06 марта 2013 года, и Техническому паспорту, выданному Люберецким филиалом ГУП МО «МО БТИ» 23 июля 2007 года, копия которых является Приложением № 1 к настоящему Договору, состоит из помещения №1 общей площадью 646,6 (Шестьсот сорок шесть целых и шесть десятых) кв.м., № по плану: 1-28, расположенного на первом этаже, лит. Б».

## 2. Изложить пункт 3.3. Договора в следующей редакции:

«3.3. Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 сентября 2012 года составляет 860746,92 (Восемьсот шестьдесят тысяч семьсот сорок шесть) рублей 92 копейки, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения».

3. Арендодатели настоящим подтверждают свое полное и безоговорочное согласие на произведенные Арендатором на дату подписания настоящего Соглашения работы по перепланировке арендуемого Помещения (далее - Перепланировка). Арендодатели обязуются зарегистрировать изменения в ЕГРП по результатам Перепланировки и получить новые Свидетельства о государственной регистрации права, содержащие сведения о Помещении с учетом Перепланировки. Арендодатели подтверждают отсутствие претензий, связанных с выполнением Арендатором Перепланировки Помещения.

4. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.

5. Споры, вытекающие из настоящего Соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Все остальные пункты Договора остаются не измененными.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью Договора. Стороны установили, что в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ, условия п. 2 настоящего Соглашения подлежат применению к отношениям

Сторон, возникшим с 01 сентября 2012 года, условия п. 3 настоящего Соглашения подлежат применению к отношениям Сторон, возникшим с даты заключения Договора.

8. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендатора.

9. Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) одинаковых экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. Приложение №1 к Договору изложить в редакции Приложения №1 к Соглашению.

11. Приложение №1 - копия документов технической инвентаризации.

**МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатели:

**Школьников Борис Ефимович**

ИНН 772126267673,

ОГРН 304770000014308

р/с 40802810003100000149

в Московском филиале ОАО

«ГУТА-БАНК»

к/с 30101810600000000915

БИК 044583915

ИФР 087-513-30237

ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

**Школьников Вера Васильевна**

ИНН 772195001466,

ОГРН 304770000014320

р/с 40802810403100000150

в Московском филиале

ОАО «ГУТА-БАНК»

к/с 30101810600000000915

БИК 044583915

ИФР 087-513-30238

ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

Арендатор:

**ООО «Агроаспект»**

127549, г. Москва,

Алтуфьевское шоссе, д. 60.

ИНН 7715277300,

КПП 774901001

Р/с 4070281010000141060 в ЗАО

«Райффайзенбанк Австрия» г. Москва

К/с 30101810200000000700

БИК 044525700

Генеральный директор

В.В. Осипов

В. В. Школьников





Приложение №1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
Помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата: 04 марта 2013 г.

Кадастровый номер: 50:22:0010201.799  
 Инвентарный номер (или инвентарный учетный номер): 134-Е39-100217

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 50:22:0010201.59

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 01

1.3. Общая площадь помещения: 646,6 кв.м

1.4. Адрес (местонахождение):

Субъект Российской Федерации	Муниципальное образование
Область	Львовская
Муниципальное образование	Львовский район
Населенный пункт	Львов
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Навигационная
Номер дома	21
Номер корпуса	---
Номер строения	---
Номер помещения (квартиры)	В
Дата окончания строительства	---

1.5. Инвентарный номер: инвентарный

1.6. Вид жилого помещения и вид нежилого помещения: ---

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение: ---

1.8. Номер помещения по состоянию на: ---

1.9. Предыдущие кадастровые (учетные) номера объекта недвижимого имущества: ---

1.10. Примечание: ---

1.11. Формы федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральное кадастровое агентство"

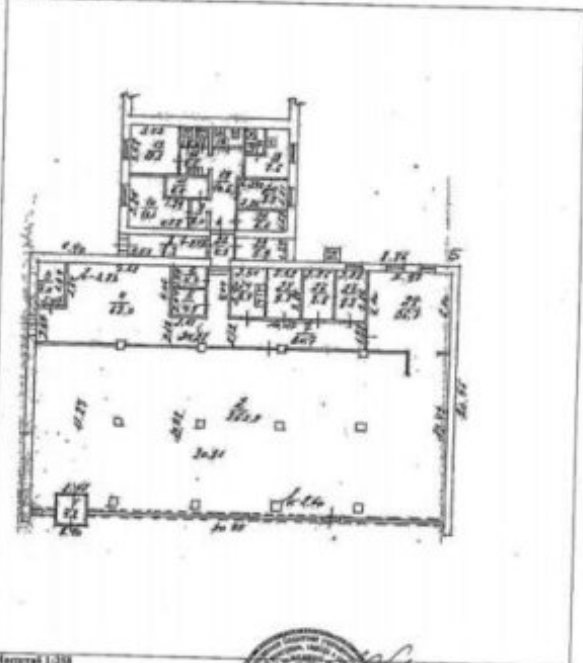
Печать Львовского отдела (полное наименование должности):  О. П. Вигдорчик (подпись, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
Помещения


Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер: 50:22:0010201.799  
 Инвентарный номер (или инвентарный учетный номер): 134-Е39-100217

1. План размещения помещений на этаже



Масштаб: 1:300

Печать Львовского отдела (полное наименование должности):  О. П. Вигдорчик (подпись, фамилия)

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Лобаревский филиал  
инвентаризационный филиал

Область, республика, край Московская обл.  
Район Лобаревский р-н  
Округ \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) гор. Лобарцы

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
здания или сооружения нежилого  
(гражданского и производственного)  
назначения

Встроено - пристроенное кирпичное нежилое помещение к 5-ти  
этажному жилому дому лит. Б  
на территории объекта недвижимости

№ 55 по улице (пер.) Октябрьский проспект

Инвентарный номер	<u>124-039-10021</u>
Номер в реестре земельного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 07 февраля 2006 г.  
дата формирования объекта



3550488

**I. Сведения о принадлежности**

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, номер, ИНН, для юридических лиц - по уставу	Документ, подтверждающий право собственности, владения, пользования	Дата (часть, номер)
1	Шальневич Елена Владимировна (паспорт: серия 44 99 номер 263201 выдан Ульяновская обл. Лобаревское УИИМО 02.04.1998)	- Договор купли-продажи нежилого помещения от 12.02.1998г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 16.09.1998г. №19-01-22-7.1998-49.1	1/2
2	Шальневича Елена Владимировна	- Договор купли-продажи нежилого помещения от 12.02.1998г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 16.09.1998г. №19-01-22-7.1998-49.2	1/2

**II. Эскизные площади земельного участка (кв.м)**

Назначение	Площадь
1	2
по функциональному назначению	2779,0
настроенная площадь	271,7

**III. Описание зданий и сооружений**

Этаж по плану	Назначение	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов					
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	Фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы	подл.
1		3	4	2	Бетонные блоки	карпачевые	дощ. балки	дощ. опалубочные	дощ. опалубочные	дощ. опалубочные
2	жилое сооружение	434,1	2,70	2200	Бетонные блоки	карпачевые	дощ. балки	дощ. опалубочные	дощ. опалубочные	дощ. опалубочные
3	нежилая часть	715,8	2,92	207	Бетонные блоки	карпачевые	дощ. балки	дощ. опалубочные	дощ. опалубочные	дощ. опалубочные
итог, всего		1,2								

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Назначение здания и сооружений	Балансовый инв. №	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.)
1	2	3	4
В	основное строение	23	2753102,00
	Итого:		2753102,00

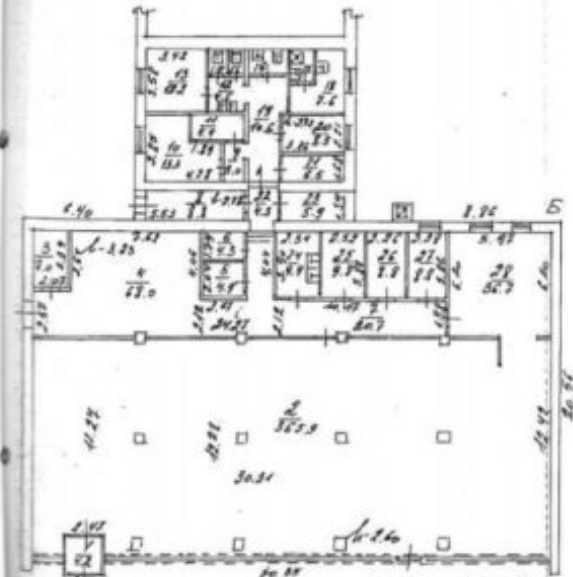
Полная балансовая стоимость  
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)  
 Действительная инвентаризационная стоимость 2753102,00 руб.

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

СТРОЕНИЯ ЛП

ЛЮБЕРЦЫ

№ 104 и 105  
 № 104/105 - Детский сад № 55



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
 НА РЕЖИМЕ СТРОЕНИЯ  
 СОГЛАСОВАНО  
 МАСШТАБ 1:200  
 19.07.2014  
 21.08.14

**Экспликация**  
к поэтажному плану Встрояно - пристройки к существующему зданию к 5-ти этажному жилому дому лит. Б,  
расположенного в городе (другим населенном п.т. Лобанов  
по улице (пер.) Октябрьский проспект дом № 55

№ п/п	№ кв.	№ этаж	№ комнаты	Назначение помещений	Формы и размеры помещений по внутреннему обмеру	Объем помещений	В с.л., площадь		№ кв. т.п.	Сум. метраж
							общая	жилая		
1	1	1	1	коридор		4,3				
2	1	1	2	спальный зал		20,9	20,9	4,3	2,27	
3	1	1	3	санузлы		7,0			2,00	
4	1	1	4	кухня		26,0		7,0	2,27	
5	1	1	5	кабинет		4,3	4,3			
6	1	1	6	комната отдыха		20,7			4,3	
7	1	1	7	спальня		8,8			2,07	
8	1	1	8	спальня		3,0			2,28	
9	1	1	9	спальня		23,7	18,7		2,72	
10	1	1	10	кабинет		4,4	4,4			
11	1	1	11	ванная		12,2			4,3	
12	1	1	12	спальня		7,7			2,2	
13	1	1	13	кухня		7,7			2,2	
14	1	1	14	спальня		2,7			2,7	
15	1	1	15	кухня		2,7			2,7	
16	1	1	16	спальня		2,7			2,7	
17	1	1	17	кухня		2,7			2,7	
18	1	1	18	спальня		2,7			2,7	
19	1	1	19	кухня		2,7			2,7	
20	1	1	20	спальня		2,7			2,7	
21	1	1	21	кухня		2,7			2,7	
22	1	1	22	спальня		2,7			2,7	
23	1	1	23	кухня		2,7			2,7	
24	1	1	24	спальня		2,7			2,7	
25	1	1	25	кухня		2,7			2,7	
26	1	1	26	спальня		2,7			2,7	
27	1	1	27	кухня		2,7			2,7	
28	1	1	28	спальня		2,7			2,7	
Итого по помещению (Этаж № 1)						262,7	262,7		2,00	
Итого по всем этажам						262,7	262,7		2,00	
Итого по всем зданиям						262,7	262,7		2,00	

Исполнитель: Соловьев И.А.  
Проверка: Соловьев М.В.  
Директор филиала: Валдин М.Ф.


19.07.2007  
16.08.2007

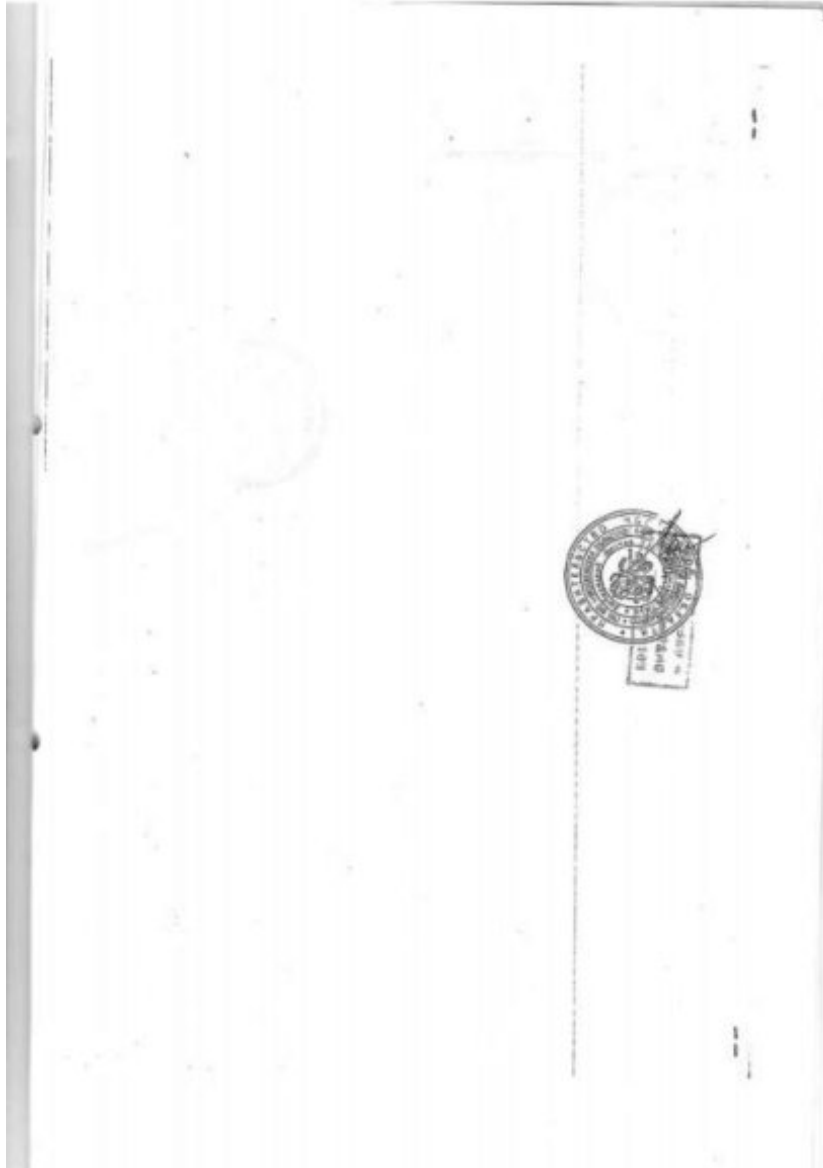
**Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту**

№ п/п	Наименование документа	Примечание (количество, количество листов, прочие)
1	2	3

**Особые отметки**

Паспорт составлен 20 июля 2007 г.  
Исполнитель: Соловьев И.А. Володина Т.С.  
Инженер, подп. ответ.  
Проверка: Соловьев М.В. Соловьев М.В.  
Инженер, подп. ответ.  
Директор филиала: Валдин М.Ф.  
Дата выдачи: 25 июля





**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 7**  
к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от «09» августа 2005 г.

г. Люберцы Московской области

«20» августа 2013 года

Индивидуальный предприниматель Школьников Борис Ефимович (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Саранск, пол: мужской, гражданство РФ, паспорт серии 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель Школьникова Вера Васильевна (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014320) 14.04.1959 г.р., место рождения: с. Сухоробовка Сергиевского района Северо-Кавказской обл., пол: женский, гражданство РФ, паспорт серии 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-0К2, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «Арендодатели», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Агроавест»** (зарегистрировано Московской регистрационной палатой 15.05.2001 г. за № 002.044.168, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, адрес местонахождения: 127549 г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60), именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Осипов Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение №7 (далее - Соглашение) к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от «09» августа 2005 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2014 года составляет 903 784,26 (Девятьсот три тысячи семьсот восемьдесят четыре) рубля 26 копеек, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцать) числа текущего месяца аренды в равных долях на расчетные счета каждого из Арендодателей.

2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
3. Споры, вытекающие из настоящего Соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
4. Все остальные пункты Договора остаются неизменными.
5. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью Договора.
6. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателей.
7. Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) одинаковых экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Арендодатели:**

<b>Школьников Борис Ефимович</b>	<b>Школьникова Вера Васильевна</b>
ИНН 772126267673, ОГРН 30477000014308 р/с 40802810200010003135 в ООО «Унифонбанк» г. Москва, кор/сч 30101810700000000488 БИК 044583488 ИНФ 087-513-30237 ИНФС № 21 по ЮВАО г. Москвы	ИНН 772195001466, ОГРН 30477000014320 р/с 40802810900010003134 в ООО «Унифонбанк» г. Москва, кор/сч 30101810700000000488 БИК 044583488 ИНФ 087-513-30238 ИНФС № 21 по ЮВАО г. Москвы

**Арендатор:**

**ООО «Агроавест»**  
127549, г. Москва,  
Алтуфьевское шоссе, д. 60.  
ИНН 7715277300,  
КПП 774901001  
Р/с 4070281010000141060  
в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» г. Москва  
К/с 30101810200000000700  
БИК 044525700  
Генеральный директор



**Дополнительное соглашение №8  
к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от «09» августа 2005 г.**

город Москва

«27» октября 2014 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006583842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Саранск, паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., место рождения: село Суخورавка Сергеевского района Северо-Кавказской области, паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»** (ОГРН 1027700302530, ИНН/КПП 7715277300/774901001, Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г. выдано Московской регистрационной палатой, адрес местонахождения: 127549 г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.60), именуемое далее «Арендатор», в лице Серезкина Максима Александровича, действующего на основании Доверенности от 15.04.2014 года, зарегистрированной в реестре за № 1-984, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 8 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды № 21/12 от 09 августа 2005 года (здесь регистрационный №50-50-22/062/2005-484, дата регистрации 28.09.2005 года) (далее – «Договор»), заключенному в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г.Люберцы, Октябрьский проспект, д. 55, (далее – «Помещение»), о нижеследующем:

1. Внести изменения в п. 1.5. Договора, изложив его в следующей редакции:  
«1.5. Срок аренды Помещения устанавливается до 15.08.2022 года (включительно).»
2. Дополнить Статью 2 Договора пунктом 2.4.5. в следующей редакции:

«2.4.5. Арендатор вправе без дополнительного письменного согласия Арендодателя в любой момент в период действия настоящего договора передать свои права и обязанности по настоящему договору Обществу с ограниченной ответственностью «Агроторг» (ОГРН 1027809237796) путем заключения договора перемены.

Настоящим Арендодатель выражает свое полное и безотзывное согласие на передачу Арендатором его прав и обязанностей по настоящему договору Обществу с ограниченной ответственностью «Агроторг» в порядке, установленном настоящим пунктом.

Арендатор обязуется в течение 30 (Тридцать) календарных дней после государственной регистрации договора перемены передать Арендодателю соответствующую копию договора.

3. Стороны договорились об установлении следующего размера Ежемесячной арендной платы за пользование Помещением:

**Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2015 г.** устанавливается в размере **42 029** (Сорок две тысячи двадцать девять) долларов США в месяц, без НДС, по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.

**Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2016 г.** устанавливается в размере **43 289,87** (Сорок три тысячи двести восемьдесят девять) долларов США 87 центов в месяц, без НДС по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.

**Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2017 г.** устанавливается в размере **44 588,57** (Сорок четыре тысячи пятьсот восемьдесят восемь) долларов США 57 центов в месяц, без НДС по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.

**Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2018 г.** устанавливается в размере **45 926,23** (Сорок пять тысяч девятьсот двадцать шесть) долларов США 23 цента в месяц, без НДС по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.

**Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2019 г.** устанавливается в размере **47 304,02** (Сорок семь тысяч триста четыре) доллара США 02 цента в месяц, без НДС, по курсу ЦБ РФ

на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.

**Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2020 г.** устанавливается в размере **48 723,14** (Сорок восемь тысяч семьсот двадцать три) доллара США 14 центов в месяц, без НДС по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.

**Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2021 г.** устанавливается в размере **50 184,83** (Пятьдесят тысяч сто восемьдесят четыре) доллара США 83 цента в месяц, без НДС по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.

**Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2022 г.** устанавливается в размере **51 690,37** (Пятьдесят одна тысяча шестьсот девяносто) долларов США 37 центов в месяц, без НДС по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.

Иное изменение размера ежемесячной арендной платы за пользование Помещением в течение срока аренды по Договору возможно по соглашению Сторон. Арендная плата уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды в равных долях на расчетные счета каждого из Арендодателей.

4. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, Арендатор перечисляет на расчетный счет каждого из Арендодателей в равных долях сумму Обеспечительного платежа и общий размер **42 029** (Сорок две тысячи двадцать девять) долларов США (далее – Обеспечительный платеж), без НДС, по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.

Обеспечительный платеж удерживается Арендодателем без выплаты процентов Арендатору в качестве обеспечения выполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору. Обеспечительный платеж либо зачитывается за последний месяц, либо возвращается Арендатору, по курсу на день его оплаты.

5. Внести изменения в пункт 5.3. и пункт 5.5. изложив их в следующей редакции:  
«5.3. Арендодатель вправе в одностороннем судебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, в случаях, когда Арендатор:

5.3.1. Пользуется арендуемым Помещением с существенными нарушениями условий Договора либо с неоднократными нарушениями.

- 5.3.2. Существенно ухудшил нежилое помещение

5.3.3. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, с письменным предупреждением Арендатора за 30 (Тридцать) календарных дней до даты расторжения в случаях, когда Арендатор:

- 5.3.3.1. Два раза подряд не вносит арендную плату, установленную условиями настоящего договора;

5.3.3.2. Нарушения Арендатором целевого назначения Помещения».

«5.5. В случаях расторжения настоящего договора в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя, предусмотренных п.5.3. Договора, последний предварительно направляет Арендатору претензию с указанием требований, подлежащих исполнению Арендатором в разумный срок.»

6. Подписанием настоящего Дополнительного соглашения Арендодатель выражает свое согласие на проведение Арендатором своими силами и за свой счет в Помещении реконструкция (далее – Реконструкция) на следующих условиях:

- 6.1.1. В срок до «01» декабря 2014 года осуществить Реконструкцию Помещения;

6.1.2. Не позднее 8 (Восьми) месяцев с даты подписания Сторонами Акта завершения Реконструкции, Арендатор обязуется своими силами и за свой счет провести обмеры Помещения, получить кадастровый паспорт Помещения, не содержащий «красных линий» и сведений о наличии несогласованной в установленном законом порядке перепланировки. При этом Арендодатель, как собственник Помещения, обязуется представить необходимые для согласования Реконструкции правоудостоверяющие документы и необходимые доверенности на внесение изменений в сведения Государственного кадастра недвижимости.

6.1.3. Последующее внесение изменений в сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о Помещении осуществляется силами и за счет средств Арендодателя, не позднее 2 (Двух) месяцев с даты исполнения Арендатором своих обязательств, предусмотренных п.6.1.2 настоящего Дополнительного соглашения.

7. Изложить пункт 7.7. Договора в следующей редакции:

Копии предоставленных документов (23/29)

«7.7. Арендатор не вправе передавать свои права и обязательства по настоящему договору третьим лицам без согласования с другой Стороной, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим договором».

8. Исключить пункт 3.9. Договора.

9. Арендатор самостоятельно, своими силами и за свой счет, регистрирует настоящее Дополнительное соглашение в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Дополнительным соглашением, регламентируются положениями Договора.

11. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Стороны	Арендодатель 1:	Арендодатель 2:	Арендатор:
Местонахождение	109431, г. Москва, ул. Авиастроителя Миля, д. 11, корп. 1, кв. 59.	109431, г. Москва, ул. Авиастроителя Миля, д. 11, корп. 1, кв. 58.	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60
Адреса для направления корреспонденции	109431, г. Москва, ул. Авиастроителя Миля, д. 11, корп. 1, кв. 59.	109431, г. Москва, ул. Авиастроителя Миля, д. 11, корп. 1, кв. 58.	142784, г. Москва, Новомосковский АО, дер. Румянцево, Бизнес Парк «Румянцево», стр. 4, а/я 1661
ИНН/КПП	772126267673	772195001466	7715277300/ 774901001
ОГРН	304770000014308	304770000014320	
Расчетный счет	40802810200010003135	40802810900010003134	40702810100001401060
Наименование банка	ООО «Унифонбанк» г. Москва	ООО «Унифонбанк» г. Москва	ЗАО «Райффайтбанк Австрия» г. Москва
БИК банка	044583488	044583488	044525700
Корреспондентский счет	30101810700000000488	30101810700000000488	30101810200000000700



от Арендодателя 1:  
Индивидуальный предприниматель  
Борис Ефимович Школьников  
*(Signature)*  
/ Б.Е. Школьников /



от Арендатора:  
Представитель по Доверенности  
ООО «Агроинвест»  
*(Signature)*  
/ М.А. Сережанин /





*№ 9 к ДД от 11.12.15 № 50-50/001-50/061/006/2015-995/3*

**Дополнительное соглашение № 9  
к Договору аренды нежилого помещения № 21/12 от 09 августа 2005 года**

г. Москва

*11.12.15*  
11 апреля 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым реалитив паевым инвестиционным фондом «Активно один», именуемое в дальнейшем «Арендатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроинвест», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 15 мая 2001 года за № 002.044.168, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, место нахождения: 127549, г. Москва, Алтуфьевское ш., д.60, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Осипова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны»,

в связи с переходом к Арендодателю 18 января 2016 года права общей долевой собственности на Помещение (общая площадь 646,6 кв.м., номер на поэтажном плане: 1-28, расположенное на первом этаже, Лит.Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Люберцы, Октябрьский проспект, дом 55, кадастровый (или условный) номер 50:22:0010205:1095, являющееся предметом Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от 09 августа 2005 года, дата регистрации 18 января 2016 года за № 50-50/001-50/061/006/2015-995/3 (далее – «Договор») заключили настоящее Дополнительное соглашение №9 к Договору (далее – «Дополнительное соглашение») о нижеследующем:

1. Преамбулу Договора изложить в следующей редакции:  
«Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым реалитив паевым инвестиционным фондом «Активно один» (ОГРН 1027759966756, ИНН/КПП 7723627413/7770401001, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местонахождением по адресу: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16, в лице Генерального директора Коротковой Ю.А., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатель», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Агроинвест», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 15 мая 2001 года за № 002.044.168, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, место нахождения: 127549, г. Москва, Алтуфьевское ш., д.60, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Осипова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», с другой стороны».

2. Изложить п. 1.2 Договора в следующей редакции:  
«1.2. Помещение, согласно Кадастровому паспорту, выданному физлицом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра по Московской области» от 21.09.2015, и Техническому паспорту, выданному Люберецким филиалом ГУП МО «МО ВТИ» 23.07.2007, которые являются Приложением № 1 к Договору, состоит из помещения № 1 общей площадью 646,6 (шестьсот сорок шесть целых и шесть десятых) кв.м., № по плану 1-28, расположенного на первом этаже, лит. «Б», кадастровый № 50:22:0010205:1095.»

3. Изложить п.1.3. Договора в следующей редакции:  
«1.3. Право собственности на Помещение принадлежит Арендодателю на основании Договора купли-продажи нежилого имущества № 6/и от 17.12.2015 г., и регистрации перехода права собственности на Помещение Арендодателю Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18 января 2016 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50-ББ № 937933 от 19.01.2016 г., запись регистрации в ЕПРП № 50-50/001-50/061/006/2015-995/3 от 18.01.2016 г.».

4. Стороны согласовали следующие изменения арендной платы в течение срока действия настоящего Договора:

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 18 января 2016 года по 30 апреля 2016 года устанавливается в размере 1 918 044,15 (Один миллион девятьсот восемнадцать тысяч сорок четыре) рубля 15 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 345 247,95 (Триста сорок пять тысяч двести сорок семь) рублей 95 копеек.

Арендатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 мая 2016 года по 31 декабря 2016 года устанавливается в размере 1 918 044,15 (Один миллион девятьсот восемнадцать тысяч сорок четыре) рубля 15 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 345 247,95 (Триста сорок пять тысяч двести сорок семь) рублей 95 копеек.

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2017 года устанавливается в размере 2 006 485,65 (Два миллиона шесть тысяч четыреста восемьдесят пять) рублей 65 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 361 167,42 (Триста шестьдесят одна тысяча сто шестьдесят семь) рублей 42 копейки.

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2018 года устанавливается в размере 2 066 680,35 (Два миллиона сто двадцать шесть тысяч шестьсот восемьдесят) рублей 35 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 372 002,46 (Триста семьдесят две тысячи два) рубля 46 копеек.

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2019 года устанавливается в размере 2 128 680,90 (Два миллиона сто двадцать восемь тысяч шестьсот восемьдесят) рублей 90 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 383 162,56 (Триста восемьдесят три тысячи сто шестьдесят два) рубля 56 копеек.

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2020 года устанавливается в размере 2 192 541,30 (Два миллиона сто девяносто две тысячи пятьсот сорок один) рубль 30 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 394 657,43 (Триста девяносто четыре тысячи шестьсот пятьдесят семь) рублей 43 копейки.

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2021 года устанавливается в размере 2 258 317,35 (Два миллиона двести пятьдесят восемь тысяч триста семнадцать) рублей 35 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 406 497,12 (Четыреста шесть тысяч четыреста девяносто семь) рублей 12 копеек.

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2022 года устанавливается в размере 2 326 066,65 (Два миллиона триста двадцать шесть тысяч шестьсот шесть) рублей 65 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 418 692 (Четыреста восемнадцать тысяч шестьсот девяносто два) рубль.

5. Стороны согласовали, что начиная с 18 января 2016 года Арендодатель обязуется самостоятельно оплачивать коммунальные расходы Арендатора по электроэнергии, а Арендатор обязуется компенсировать указанные расходы Арендодателю в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Арендодателем Арендатору следующих документов:

- счета, счет-фактуры (в случае применения Арендодателем общей системы налогообложения) с приложением копий счетов-фактур, актов выполненных работ (оказанных услуг) с расшифровкой по видам услуг от ресурсоснабжающих организаций, а также копий платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы по оплате коммунальных платежей. В случае аренды части здания Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору расчет стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг за оплачиваемый месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, предоставляемым к первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание таких документов.

В целях компенсации расходов Арендодателя, связанных с оплатой расходов Арендатора по электроэнергии, Арендодатель направляет сканированные версии предусмотренных в настоящем пункте документов Арендатору в течение 3 (трех) рабочих дней с даты произведения оплаты по электронной почте.

6. Настоящим Стороны согласовали, что суммы НДС, подлежащие уплате Арендодателем ежемесячно в соответствии с п.4 настоящего Дополнительного соглашения и начисленные за период с 18 января 2016 года по 30 апреля 2016 года включительно, подлежат уплате Арендодателю в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения. Во избежание сомнений, ибный размер указанной в настоящем пункте суммы НДС равен 1 210 300,99 (Один миллион двести десять тысяч триста) рублей 99 копеек.

7. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

8. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты подписания: расторгнувшись свое действие на основании сторон, начиная с 18 января 2016 года и по окончании срока действия Договора.

9. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для каждой из Сторон, и один экземпляр для регистрирующей органы.

10. Приложение №1 к Договору (Кадастровый паспорт Помещения) изложить в редакции

Арендатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

Приложение №1 к настоящему Дополнительному соглашению.  
 II. К настоящему Дополнительному соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

- Приложение №1 – Кадастровый паспорт Помещения;

**Адреса и реквизиты Сторон:**

Арендодатель:	Арендатор:
<b>КСП Капитал ЗАО ООО Д.У. ЗИИФ реитный «Активно один»</b>	<b>ООО «Агроаспект»</b>
Юридический и фактический адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16 ИНН/КПП 7723627413/770401001 ОГРН 1077759966756	Юридический адрес: 127549 г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 60 Почтовый адрес: 142784, г. Москва, Новомосковский АО, дер. Румянцево, Бизнес Парк «Румянцово», стр. 4, к/а 1661 ИНН/КПП 7715277300/774901001 ОГРН 1027700302530
Банковские (платежные) реквизиты: р/с 40701810400000000772 в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва к/с 30101810400000000555 БИК 044525555	Банковские (платежные) реквизиты: р/с 40702810100001401060 в ПАО «Райффайзенбанк Австрия», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700
Генеральный директор <i>[Подпись]</i> Ю.А. Кореткова	Генеральный директор <i>[Подпись]</i> /В.В.Осипов/

*полномочия  
получены путем  
или нотариально заверены*

Арендодатель *[Подпись]*   
 Арендатор *[Подпись]* 

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное кадастровое агентство Росреестра" от Московской области  
 отдел кадастрового учета объектов недвижимости

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 объект недвижимости с кадастровым номером

№11

Лист №	1	2	3
№11 от 04.09.2012 г. № МСК-1/2012-0146049			
Кадастровый номер:	50:07:0010305:0001		
Номер кадастрового плана:	50:07:0010305		
Преждевременный номер:	134406-0001/13		
Дата внесения номера в государственную кадастровую систему:	29.06.2012		

Описание помещения:

1. Кадастровый номер здания (помещения), в котором расположен объект:	50:07:0010305:0001
2. Этаж (этажи), на котором (которых) расположен объект:	Этаж № 01
3. Площадь помещения:	441 кв. м
4. Адрес помещения (местонахождение):	Московская область, р-н Люберецкий, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д.35, этаж 1
5. Назначение:	Офисные (жилая, нежилая)
6. Вид жилого помещения:	Особняк, квартира
7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположен объект:	
8. Кадастровый номер земельного участка:	50:07:0010305:0001
9. Сведения о праве: (Одна доля собственности, № 10-01-22-7-1998-49.1 от 16.09.1998, Шенников Борис Сергеевич, Размер доли: 1/2; Одна доля собственности, № 10-01-22-7-1998-49.2 от 16.09.1998, Шенникова Вера Павловна, Размер доли: 1/2)	
10. Ссылка на сведения:	
11. Сведения о включении в реестр объектов недвижимого имущества:	
12. Сведения о кадастровом номере:	
13. Сведения об объекте:	
13.1 Кадастровый номер объекта недвижимости, образованный в области недвижимости:	
13.2 Кадастровый номер объекта недвижимости, образованный на объекте недвижимости:	
13.3 Кадастровый номер объекта, входящий в состав государственного участка:	
14. Кадастровый номер государственного земельного участка, в котором расположен объект недвижимости (сведения об объекте недвижимости могут отсутствовать):	

Зачастую, информация Люберецкий район, Московская область, р-н Люберецкий, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д.35, этаж 1

И. В. Золотилова  
 Специалист, Ф.И.О.

Арендодатель *[Подпись]*   
 Арендатор *[Подпись]* 



*Р.У. N 312 от 22.11.2016г*

Дополнительное соглашение № 10  
к Договору аренды нежилого помещения № 21/12 от 09 августа 2005 года

г. Москва

«27» октября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым режимом навалым инвестиционным фондом «Активно фонд», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроинвест», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 15 мая 2001 года за № 002.044.168, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, место нахождения: 127549, г. Москва, Алтуфьевское ш., д.60, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Осипова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №10 (далее по тексту - «Соглашение») к Договору аренды нежилого помещения №21/12 от 09.08.2005 г. (далее по тексту - «Договор»), о нижеследующем:

1. Настоящим Соглашением Стороны договорились изложить следующие пункты Договора в новой редакции следующего содержания:

- «3.1. С 18 января 2016 года Арендная плата, которую Арендатор ежемесячно уплачивает за пользование Помещением, включает в себя постоянную и переменную Арендную плату;
- «3.2. Постоянная Арендная плата именуется «ежемесячная арендная плата».

Переменная Арендная плата включает в себя компенсацию Арендодателю коммунальных расходов, а именно расходов за электроэнергию, в соответствии с пунктом 3.9. Договора.».

2. Стороны договорились дополнить текст Договора пунктом 3.9 в редакции пункта 5 Дополнительного соглашения № 9 от 22.04.2016г.:

«3.9. Стороны согласовали, что начиная с 18 января 2016 года Арендодатель обязуется самостоятельно оплачивать коммунальные расходы Арендатора по электроэнергии, а Арендатор обязуется компенсировать указанные расходы Арендодателю в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Арендодателем Арендатору следующих документов: - счета, акт выполненных работ (оказанных услуг)/чет-фактуры (в случае применения Арендодателем общей системы налогообложения) с приложением копий счетов-фактур, актов выполненных работ (оказанных услуг) с расшифровкой по видам услуг от ресурсоснабжающих организаций, а также копий платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы по оплате коммунальных платежей. В случае аренды части здания Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору расчет стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг за оплачиваемый месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, предъявляемым к первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание таких документов. В целях компенсации расходов Арендодателя, связанных с оплатой расходов Арендатора по электроэнергии, Арендодатель направляет сканированные версии предусмотренных в настоящем пункте документов Арендатору в течение 3 (трех) рабочих дней с даты произведения оплаты по электронной почте.

3. Положения Договора, противоречащие настоящему Соглашению, применительно не подлежат.

4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в силу с даты его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, начиная с 18 января 2016 года.

- Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные положениями Соглашением, регламентируются нормами действующего законодательства РФ, положениями Договора и надлежащим образом оформленных дополнительных соглашений к нему.
- Все действия, связанные с государственной регистрацией Соглашения, осуществляются силами и за счет Арендодателя.
- Настоящее Соглашение составлено в 3 (три) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендатора, один – для Арендодателя и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Местонахождение, банковские реквизиты и полные Сторон		
	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗИИФ рентабельный «Активно один»	ООО «Агроинспект»
Адрес регистрации:	119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16	127549 г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 60
Адрес для корреспонденции:	119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16	142784, г. Москва, Кингское шоссе, 2 км, Офисный парк Сосисити, д. 6, стр. 1, а/я 1661
ОГРН / ОГРНИП	1077759966756	1027700302530
ИНН / КПП:	7723627413/770401001	7715277300/774901001
Расчетный счет:	40701810400000000772	40702810100001401060
Наименование банка:	ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва	ПАО «Райффайзенбанк Австрия, г. Москва
Корр. счет:	30101810400000000555	30101810200000000700
БИК:	044525555	044525700

Генеральный директор



/Ю.А. Короткова /

Генеральный директор



/В.В. Осипов /



*ВН № 140 от 03.04.2018*

Дополнительное соглашение № 11  
к Договору аренды нежилого помещения № 21/12 от 09.08.2005 года

Московская область, г. Люберцы

*04. марта 2018 г.*

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Активно один», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агроинспект», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 15 мая 2001 года за № 002.044.168, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, место нахождения: 127549, г. Москва, Алтуфьевское ш., д.60, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Осипова Владимира Викторовича, с другой стороны, далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторонами»/«Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №11 (далее по тексту - «Соглашение») к Договору аренды нежилого помещения №21/12 от 09.08.2005 г. (далее по тексту - «Договор»), о нижеследующем:

- В связи с изменением адреса здания, в котором расположено Помещение изменить п.1.1. Договора, изложив его в следующей редакции: «1.1. В городе и на условиях, определенных настоящим Договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество (далее - «Помещение»), расположенное по адресу: Ресейская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 55, пом. 1».
- Изменить п. 1.2. Договора, изложив его в следующей редакции: «1.2. Помещение общей площадью 662,2 (Шестьсот шестьдесят две целых и две десятых) метра квадратных, кадастровый номер 50:22:001:0205:1095, согласно Техническому паспорту, выданному Котельническим отделом Люберецкого филиала ГУП МО «МОБТИ» «07» декабря 2017 года, который является Приложением № 1 к Договору.
- Положения Договора, противоречащие настоящему Соглашению, применительно не подлежат.
- Соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты такой регистрации. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ условия Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания. Изменение площади Помещения не влечет за собой увеличения арендной платы.
- Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные Соглашением, регламентируются условиями Договора.
- Соглашение составлено в 3 (Три) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендатора, при условии предоставления необходимых для такой регистрации документов со стороны Арендодателя.
- К настоящему соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:  
Приложение № 1 – Копия технического паспорта.

от Арендодателя:  
Генеральный директор



/Ю.А. Короткова /

от Арендатора:  
по доверенности



/В.В. Осипов /

**Приложение № 1  
к дополнительному соглашению № 11  
к Договору аренды нежилого помещения № 21/12 от 09 августа 2005 года**

Копия технического паспорта

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Добровольный филиал ГУИ МО "МОБИТ"

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ**

Добровольный филиал  
Московской области

Адрес (инвентаризационный объект) кадастровый:

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	
Муниципальное образование	Тал
Индустриальный пункт	Индустриальный
Индустриальный пункт	Тал
Улица (проезд, переулок и т.д.)	Тал
Номер дома	Пятиэтажный
Номер корпуса	
Номер строения	
Этаж	5
Номер помещения (бюджет)	
Иные сведения об объекте	Ресторан "Бюджет" Московской области, торговый центр "Добрыня, парк Добрыня, Индустриальный пункт, кв. № 11, инвентаризация /
Индустриальный номер	124-019-1801 / 1
Кадастровый номер	50:22-06/02/01.1005

Технический паспорт составлен по состоянию на 22 мая 2017 г.

Составитель документа Инженер-конструктор, ИСЭИ Иванов И.И., ИСЭИ Иванов И.И.	Дорожка: инженерный проект Иванов И.И., ИСЭИ, ИСЭИ	Дата 2017 г.
Технический паспорт составлен в соответствии с: Федеральный закон от 07.07.2003 № 187-ФЗ "Об техническом инвентаризации объектов недвижимости"	Составитель документа: инженерный проект Иванов И.И., ИСЭИ, ИСЭИ	Дорожка: Иванов И.И., ИСЭИ, ИСЭИ

**II. Технические и количественные данные**

№ п. инвент.	Этаж	Назначение	Площадь общей	Площадь чистая	Примечание
1	1	коридор	22,1	2,2	
2	1	подъезд	407,7	2,0	
3	1	подъезд	8,1	0,1	
4	1	подъезд	6,1	0,1	
5	1	подъезд	22,9	0,1	
6	1	подъезд	2,1	0,1	
7	1	подъезд	2,9	0,1	
8	1	подъезд	4,2	0,1	
9	1	подъезд	4,2	0,1	
10	1	подъезд	4,2	0,1	
11	1	подъезд	4,2	0,1	
12	1	подъезд	4,2	0,1	
13	1	подъезд	4,2	0,1	
14	1	подъезд	4,2	0,1	
15	1	подъезд	4,2	0,1	
16	1	подъезд	4,2	0,1	
17	1	подъезд	4,2	0,1	
18	1	подъезд	4,2	0,1	
19	1	подъезд	4,2	0,1	
20	1	подъезд	4,2	0,1	
21	1	подъезд	4,2	0,1	
22	1	подъезд	4,2	0,1	
23	1	подъезд	4,2	0,1	
24	1	подъезд	4,2	0,1	
25	1	подъезд	4,2	0,1	
26	1	подъезд	4,2	0,1	
27	1	подъезд	4,2	0,1	
28	1	подъезд	4,2	0,1	
29	1	подъезд	4,2	0,1	
30	1	подъезд	4,2	0,1	
31	1	подъезд	4,2	0,1	
32	1	подъезд	4,2	0,1	
33	1	подъезд	4,2	0,1	
34	1	подъезд	4,2	0,1	
35	1	подъезд	4,2	0,1	
36	1	подъезд	4,2	0,1	
37	1	подъезд	4,2	0,1	
38	1	подъезд	4,2	0,1	
39	1	подъезд	4,2	0,1	
40	1	подъезд	4,2	0,1	
41	1	подъезд	4,2	0,1	
42	1	подъезд	4,2	0,1	
43	1	подъезд	4,2	0,1	
44	1	подъезд	4,2	0,1	
45	1	подъезд	4,2	0,1	
46	1	подъезд	4,2	0,1	
47	1	подъезд	4,2	0,1	
48	1	подъезд	4,2	0,1	
49	1	подъезд	4,2	0,1	
50	1	подъезд	4,2	0,1	
51	1	подъезд	4,2	0,1	
52	1	подъезд	4,2	0,1	
53	1	подъезд	4,2	0,1	
54	1	подъезд	4,2	0,1	
55	1	подъезд	4,2	0,1	
56	1	подъезд	4,2	0,1	
57	1	подъезд	4,2	0,1	
58	1	подъезд	4,2	0,1	
59	1	подъезд	4,2	0,1	
60	1	подъезд	4,2	0,1	
61	1	подъезд	4,2	0,1	
62	1	подъезд	4,2	0,1	
63	1	подъезд	4,2	0,1	
64	1	подъезд	4,2	0,1	
65	1	подъезд	4,2	0,1	
66	1	подъезд	4,2	0,1	
67	1	подъезд	4,2	0,1	
68	1	подъезд	4,2	0,1	
69	1	подъезд	4,2	0,1	
70	1	подъезд	4,2	0,1	
71	1	подъезд	4,2	0,1	
72	1	подъезд	4,2	0,1	
73	1	подъезд	4,2	0,1	
74	1	подъезд	4,2	0,1	
75	1	подъезд	4,2	0,1	
76	1	подъезд	4,2	0,1	
77	1	подъезд	4,2	0,1	
78	1	подъезд	4,2	0,1	
79	1	подъезд	4,2	0,1	
80	1	подъезд	4,2	0,1	
81	1	подъезд	4,2	0,1	
82	1	подъезд	4,2	0,1	
83	1	подъезд	4,2	0,1	
84	1	подъезд	4,2	0,1	
85	1	подъезд	4,2	0,1	
86	1	подъезд	4,2	0,1	
87	1	подъезд	4,2	0,1	
88	1	подъезд	4,2	0,1	
89	1	подъезд	4,2	0,1	
90	1	подъезд	4,2	0,1	
91	1	подъезд	4,2	0,1	
92	1	подъезд	4,2	0,1	
93	1	подъезд	4,2	0,1	
94	1	подъезд	4,2	0,1	
95	1	подъезд	4,2	0,1	
96	1	подъезд	4,2	0,1	
97	1	подъезд	4,2	0,1	
98	1	подъезд	4,2	0,1	
99	1	подъезд	4,2	0,1	
100	1	подъезд	4,2	0,1	



### Дополнительные материалы и расчеты при определении рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Подробный расчет стоимости перепланировки для объекта-аналога №1

► В таблице приведены значения стоимости основных работ по перепланировке

#### Расчет стоимости перепланировки для объекта-аналога №1

Наименование	Значение	Комментарий
Проект перепланировки, руб./кв. м, с НДС	98 28 000 руб. с НДС за все помещение, <a href="http://project-service.su/ceny">http://project-service.su/ceny</a>	
Согласование перепланировки, руб./кв. м, с НДС	632 180 000 руб. с НДС за проект, <a href="http://www.2proektor.ru/negiloi.html">http://www.2proektor.ru/negiloi.html</a>	
Стоимость работ, руб./кв. м, с НДС	13 500 15 000 руб./кв. м с НДС, <a href="http://www.remontexpress.ru/pereplanirovka-magazinov/">http://www.remontexpress.ru/pereplanirovka-magazinov/</a>	
Стоимость материалов, руб./кв. м, с НДС	5 400 40% от стоимости работ, <a href="http://www.orstroy.ru/remont-komnaty/">http://www.orstroy.ru/remont-komnaty/</a>	
<b>Итого, руб./кв. м, с НДС</b>	<b>19 630</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

#### Расчет корректировки на площадь

##### Корректировка на площадь по цене предложения

Площадь, кв. м	Корректировка на площадь по цене предложения							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	2	3	4	5	6	7	8	9
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017», 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 184, табл. 103

#### Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	662,2	285,0	2 355,3	861,0
Диапазон площадей	500-750	250-500	>2000	750-1000
Корректирующий коэффициент		0,94	1,16	1,04
<b>Корректировка на площадь, %</b>		<b>-6%</b>	<b>16%</b>	<b>4%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

#### Расчет корректировки на этажность

##### Корректировка на этажность

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал	1-й этаж
Площадь 1-го этажа, кв. м	662,2	285,0	1 900,0	861,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
Площадь подвала, кв. м	-	-	455,3	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Доля помещений на 1-м этаже	1,00	1,00	0,81	1,00
Доля помещений выше 1-го этажа	-	-	-	-
Доля помещений в подвале	-	-	0,19	-
Доля помещений в цоколе	-	-	-	-
1-й этаж	1,00			
Отношение удельной цены/ставки аренды объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене/ставке аренды такого же объекта на 1-м этаже	0,86			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,73			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,82			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	0,95	1,00
<b>Корректировка на этажность, %</b>		<b>-</b>	<b>6%</b>	<b>-</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Расчет корректировки на особые условия

Определение корректировки на особые условия						
Название	Ед. изм.	2018	2019	2020	2021	2022
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	67	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования</i>	%	12,63%				
Период дисконтирования	-	0,28	1,07	2,07	3,07	4,07
Фактор дисконтирования		0,97	0,88	0,78	0,69	0,62
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	64	90	81	74	67
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	97	90	81	74	67
<b>Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>376</b>				
<b>Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>408</b>				
<b>Итоговая корректировка на особые условия, %</b>		<b>-7,9%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет премии за инвестиционный менеджмент

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	<a href="http://www.alfacapital.ru/">http://www.alfacapital.ru/</a>	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	<a href="http://www.am.gazprombank.ru">http://www.am.gazprombank.ru</a>	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	<a href="http://spectrinvest.ru/">http://spectrinvest.ru/</a>	1% -2% годовых от средней стоимости активов
<b>Среднее значение</b>		<b>1,00%</b>

Источники: Данные открытых источников, Анализ Исполнителя

## Дополнительные материалы и расчеты при определении рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом

## Расчет премии за специфический риск

- ▶ Более высокий риск инвестирования в отдельные рынки по сравнению с вложением средств в государственные ценные бумаги предполагает необходимость расчета премии за специфический риск
  - ▶ Существует несколько видов рисков вложения в рынок недвижимости: систематические и несистематические, статичные и динамичные риски
  - ▶ **Систематический риск** связан с экономическими и институциональными условиями на рынке: появление слишком большого числа конкурирующих объектов, резкое сокращение занятости населения вследствие закрытия градообразующего предприятия, появление природоохранных ограничений, ограничений на уровень арендной платы
  - ▶ **Несистематический риск** представляет собой риск, связанный с конкретным объектом недвижимости: неисправности в основных конструктивных элементах, изъятие земли для общественных нужд, недополучение арендных платежей, разрушение объекта вследствие стихийного бедствия
  - ▶ **Статичный риск** - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании,
  - ▶ **Динамический риск** определяется как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция
  - ▶ Расчет премии за специфический риск производится на основе градации степени влияния определенного события на уровень доходности Объекта оценки. Градация проводится по шкале от 1 до 3. Затем количество наблюдений по каждому элементу шкалы суммируется и умножается на значение элемента. Общая сумма этих весов делится на количество проанализированных событий. Полученный результат представляет собой величину специфического риска, выраженную в процентах. Расчет представлен в таблице
- Расчет размера вознаграждения за управление*
- ▶ Премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%



Расчет премии за специфический риск					
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4 5
<b>Систематический риск</b>					
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1	
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1	
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1			
<b>Несистематический риск</b>					
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1			
Ускоренный износ здания	статичный	1			
Недополучение платежей	динамичный	1			
Криминальные факторы	динамичный	1			
Финансовые проверки	динамичный	1			
Количество наблюдений		6	-	2	- -
Взвешенный итог		6	-	6	- -
Сумма		12			
Количество факторов		8			
Средневзвешенное значение балла		1,50			
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>1,50%</b>			

Источники: Анализ Исполнителя

#### Расчет корректировки на площадь в рамках доходного подхода

Корректировка на площадь по арендной ставке								
Площадь, кв. м	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источники: Справочник оценщика недвижимости-2017», 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 184, табл. 104

Корректировка на площадь в рамках доходного подхода				
Параметр	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	662,2	106,0	135,0	342,2
Диапазон площадей	500-750	100-250	100-250	250-500
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,94
<b>Корректировка на площадь, %</b>		<b>-15%</b>	<b>-15%</b>	<b>-6%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## 7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

### 7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

273

## 4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

158

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2018 года

№	Назначение	14	21	28
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	15	10
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	8
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	16	11
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	8	23	15
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	9	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	9	7
15	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	13	9
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	9	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	7	5
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	4	9	6
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	7	5
20	Базы отдыха, санатории	4	15	9
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	11	7
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5
Вспомогательные здания				
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения

\* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотнострастных и/или освоенных землях), меньшей площади, лучшего качества  
 \*\* - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1331-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2018-goda>

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв. м	Цена							
	аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,28	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,18	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,18
750-1000	0,78	0,82	0,90	0,98	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,98	1,00	1,04	1,08
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,98	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 104

Площадь, кв. м	Арендная ставка							
	аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,28	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,18	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,18
750-1000	0,78	0,82	0,90	0,98	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,98	1,00	1,04	1,08
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,98	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

### 5.6. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

217

### 3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

#### 3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	6,5%	15,6%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	8,3%	18,5%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	12,3%	7,1%	17,4%

34



1.4. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 55. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/Класс	«А»	«В»	«С»
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 560	5 780	3 908
	Эксплуатационные расходы	3 120	3 980	2 965
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 540	7 130	5 220
	Эксплуатационные расходы	4 180	4 710	3 410
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	3 780	2 520	1 760
	Эксплуатационные расходы	2 340	1 750	1 290
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 420	5 490	3 550
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 120	5 810	4 330
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 210	1 850	1 320
	Эксплуатационные расходы	1 780	1 490	950
3	Московская область			
3.1	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 620 - 2 410	1 320 - 2 210	950 - 1 710

Расходы приведены с учетом НДС

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Урало-Сибирского кластера вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 3% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 3% - для средних).

Для Московской области расходы по офисным и торговым помещениям показаны на 14 - 18% по сравнению с Москвой.

Таблица 56. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОП	
	На имущество и землю	На оплату труда
Срочники	На ликвидность	На персонал
Управление	На управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Дисциплина рынка, реклама	Сопровождение аренды договоров
Энергоснабжение	Материальные издержки (при консервации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водо-электроснабжение, канализация, уборка мусора
Техническая эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вывоз мусора и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на ликвидацию		Ликвидация быстрозатрачиваемых элементов ликвидности

4.6. Элемент сравнения – тип парковки

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,12	1,11	1,13

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 97

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,89	0,85	0,94
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,12	1,06	1,18

https://statbel.npl.ru/statistika-yunika/statistika-na-01-10-2017p/koeffitsienty-kommercheskoj-neobizhimmosti/1134-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-eltov-kommerch...

### Кoeffitsienty kapitalizatsii ob'ektov kommercheskoj neobizhimmosti na 01.10.2017 goda

Расчетная рыночная стоимость объектов недвижимости в соответствии с оценочными методами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 01.10.2017 № 1134-ПП

качество), различиями в местонахождении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, просторность озеленения, полнота застройки) Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непросторное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанное с владением недвижимостью (см. Сводный обзор для инвестирования в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StatBel на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А), в отличие от остальных тех состояний, расположенные на красной линии улицы с высокой автомобильной или пешеходной трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удаленном от стана, расположении на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,15	0,18
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. В интервале между низким и средним значениями находится объекты недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионов, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации.

2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости районных центров субъектов Российской Федерации за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей.

← Назад

Общая информация – Контакты

Правовая информация

Авторизация / логин

доступ

Сформировать подлинку

Вперед →

Объект-аналог №1 для сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is for a commercial plot of 285 m² located in Moscow, YUBAO district, near the Volynko-Zhulebino station. The price is 70,000,000 R. The listing includes a main photograph of a large residential building and a sidebar with contact information for Penny Lane Realty.

**Торговая площадь, 285 м²**

Москва, ЮВАО, р-н Волыно-Жулебино, Привольная ул., 1К1 На карте  
 М Лермонтовский проспект. 12 мин. пешком

70 000 000 Р =  
 245 654 Р за м²  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

**5 фото**

Площадь	Этаж	Помещение
285 м²	1 из 17	Свободно

Объект расположен на въезде в жилой микрорайон на пересечении Лермонтовского проспекта и ул. Привольная, напротив остановки общественного транспорта. Помещение медицинского центра. 1 линия, кабинетная планировка, ремонт в соответствии с нормами учреждений. 2 отдельных входа, парковка стихийная. Плотный пешеходный трафик: до метро "Лермонтовский проспект" 5 минут пешком. Потенциальный арендный поток 700 000 р/мес. УСН. Номер лота на нашем сайте: 19764.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 Показать телефон

**PNR**  
 PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость  
 Агентство недвижимости  
 1380 объявлений  
 +7 926 537-14-23  
 Пожалуйста, помните, что каждый это объявление не станем

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объект-аналог №2 для сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website <https://www.cian.ru/sale/commercial/185934433/>. The listing is for a commercial space (Торговая площадь, 2 400 м²) located in Moscow, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., 2К1. The price is listed as 590 000 000 RUB. The listing includes a photo of the storefront of 'Азбука вкуса' (Abukha Vukha) and provides contact information: +7 906 079-28-41 and +7 495 790-00-00. The listing also mentions that the space is on the 1st floor of a 14-story building and is currently vacant (Свободно).

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника



## Объект-аналог №3 для сравнительного подхода

← → ↻ 🔒 Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/156694389/> 🔍 ☆ 📍 📞 📧 📧 📧 ⋮

**Москва, район Выхино-Жулебино, Привольная ул., 11**  
Показать на карте

📍 Лермонтовский проспект, 11 мин. пешком

**200 000 000 руб.**  
232 289 руб. за м², продажа

📧 Следить за изменением цены


+7 903 672-43-60 , +7 964 643-72-65 📍 В избранное

Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на ЦИАН

**О здании**



Тип здания:	свободное
Общая площадь:	861 м²
Этажей в здании:	1
Высота потолков:	4 м
Линия домов:	первая
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация
Вход:	отдельный с улицы
Тип парковки:	наземная

Продаётся помещения не далеко от метро. Свободная продажа прямая.

 ID:60014 📞 PRO  
+7 903 672-43-60  
+7 964 643-72-65

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Имя

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объект-аналог №1 для доходного подхода

Защищено | <https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/179772318/>

Москва область, Люберцы, мкр. Ухтомка, Октябрьский просп., 1к1 На карте

Лермонтовский проспект, 9 мин. пешком Жулебино, 24 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

2 фото

Площадь	Этаж	Помещение
106 м²	1 из 20	Свободно

Метро: Лермонтовский проспект  
 Адрес: Октябрьский проспект д. 1, к. 1  
 Общая площадь: 106 м. кв.  
 Прямая аренда помещения  
 Расположение:  
 250 метров от м. Лермонтовский проспект  
 В центре современного жилого комплекса, рядом с бизнес-центром  
 Первая линия домов Октябрьского проспекта. Проход к метро только вдоль этого дома.  
 Интенсивный трафик  
 Рядом аптека, салон кухни Мария, магазины Пятерочка, Ароматный мир и Все для дома  
 Бесплатная парковка  
 Помещение:  
 1 этаж жилого дома, встроенно-пристроенная часть  
 Отдельный вход со стороны улицы.  
 Выделенная мощность 40 кВт Есть производственная вытяжка

**366 584 Р/мес.**

41 500 Р за м² в год  
 Следить за изменением цены  
 УСН: без комиссии

ИД: ID 15253

**+7 906 732-22-00**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН.


Написать сообщение

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

## Объект-аналог №2 для доходного подхода

Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/186275043/>

В избранном



9 фото

Площадь: **от 60 до 135 м<sup>2</sup>**    Этаж: **1 из 12**    Помещение: **Свободно**

**STREET-RETAIL** Предлагаем помещение магазина на первой линии торгового коридора крупнейшей торговой улицы в крупном жилом районе "Жулебино", ул. Привольная д.65/32 (фасад на ул.Г.Кузнецова).

Помещение торгового или любого другого свободного назначения (ПЧН) в 7м.д. от м. Жулебино 5=135кв.м. 1й этаж (торговый зал 111кв.м. +подсобка 7кв.м., склад 15кв.м., потолки Н=3,3м, свой с/у). Отдельный вход с фасада + зона погрузки/выгрузки с отдельным подъездом и входом со двора.

Все коммуникации центральные городские. Помещение со своим щитком приборов учёта электроэнергии. Электричество 30кВт - прямой договор. Планировка в основном залная.

Выполнен качественный ремонт. Помещение с внутренней отделкой за выездом арендатора магазина Вкусвилл (пол-плитка, потолки-подвесные, свет-LED, стены-покраска). Нет неэффективных и непригодных к аренде/использованию площадей: отсутствуют пристроенные с фасада витрины и тамбуры, нет лестниц или перепадов высот - только полезная арендно-пригодная торговая площадь!

Очень проходное место. Сверхинтенсивный пешеходный и автомобильный трафик напротив помещения и идущего от выхода из метро. Отличная пешеходная и транспортная доступность. Рядом с помещением, напротив, остановка общественного транспорта и маршруток.

Возможность размещения больших фальш витрин на фасаде, с двух сторон от входа. Высокий рекламный потенциал- возможности размещения вывесок на фасаде и на фальш витринах.

Свободная и бесплатная парковка в 10м от входа в помещение, напротив фасада дома, рядом крупный сложившийся жилой массив с высокой плотностью застройки.

Рядом магазины, аптека, банки, ресторан. Под торговлю, ювелирный, банк, услуги (мид, страховые, авиабилеты), магазин любого типа, кофейню, кондитерскую, офис оператора связи (офис продаж), шоурум и т.д.

Прямая аренда от собственника 400.000руб./мес.(+ коммуналка и электр.ад).  
Возможна долгосрочная аренда с индексацией.

от **177 775**  
до **399 994 Р/мес.**  
35 555 Р за м<sup>2</sup> в год.

FR0:  
ID 24954  
**+7 903 616-36-70**  
Попытка связаться, что вышло из-за сбоя в работе ЦИАН

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

## Объект-аналог №3 для доходного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial property (торговая площадь) of 342 m² located in Moscow, ЮВАО р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 63. The monthly rent is 798,000 RUB. The listing is from the agency 'Мигдаль Недвижимость' (Migdal Real Estate), which has 77 reviews. The contact numbers are +7 495 136-97-41 and +7 962 366-97-41. The listing includes a main photo of the building and several smaller photos of the interior and exterior. The text describes the property as a first-floor unit in a three-story commercial building with a total area of 1100 sq.m. It mentions a restaurant on the second floor, high ceilings (4.3m), and various services like a supermarket and medical center. The location is described as a residential area with a metro station (Zhulebino) 5 minutes away.

**Торговая площадь, 342 м²**  
 Москва, ЮВАО р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 63 На карте  
 Жулебино, 5 мин. пешком

**798 000 ₽/мес.**  
 23 000 ₽ за м² в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС, без комиссии

**Мигдаль Недвижимость**  
 Агентство недвижимости  
 77 отзывов

**+7 495 136-97-41**  
**+7 962 366-97-41**

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN.

Написать сообщение

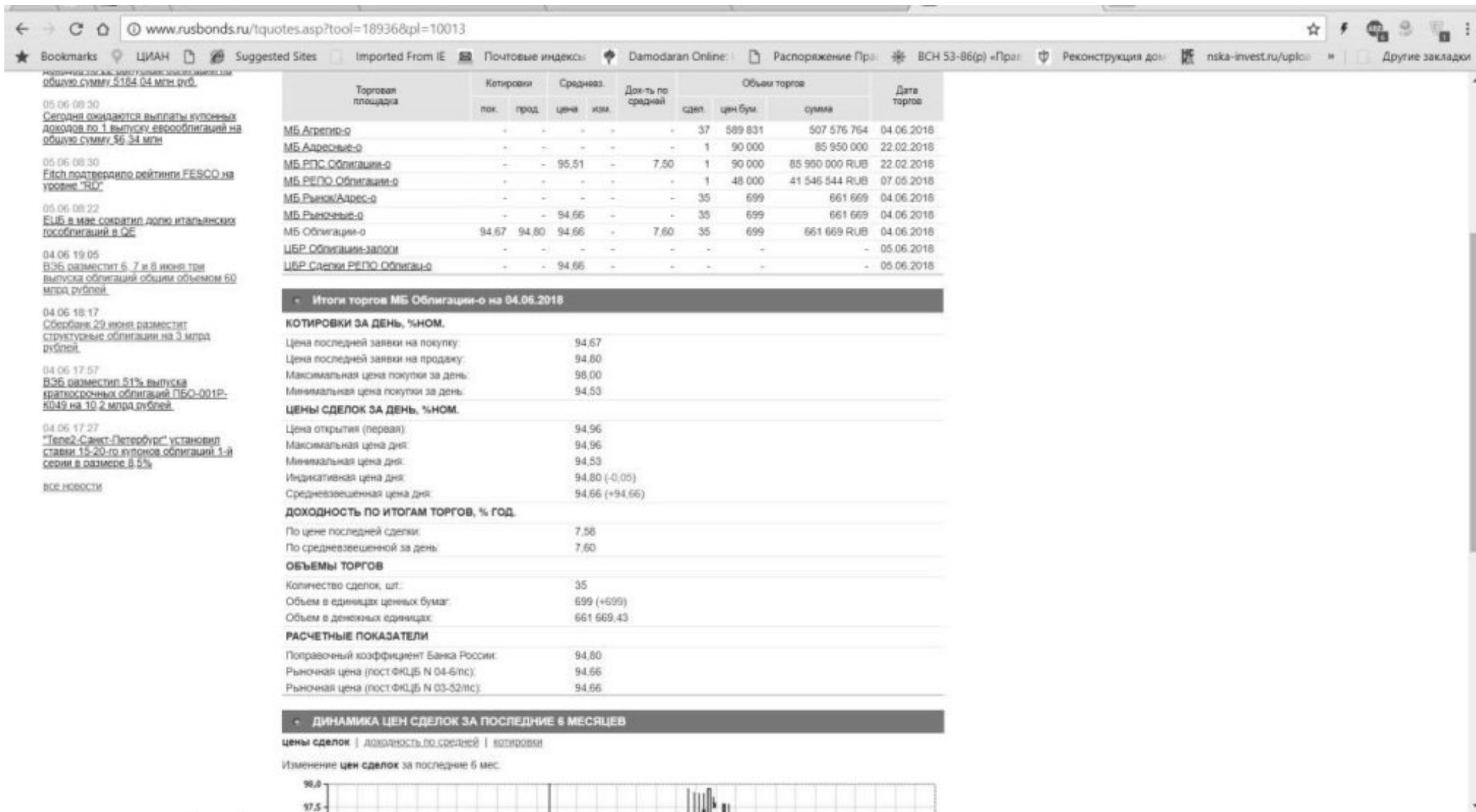
Площадь: **342 м²** | Этаж: **1 из 3** | Помещение: **Свободно**

Аренда первого этажа в трехуровневом торговом особняке. Общая площадь здания 1100 кв.м. Первый этаж 342,2 кв.м. Второй этаж - 368 кв.м, подвал - 357 кв.м. Высокие потолки - 4,3 метра. В настоящее время действующий ресторан с летней верандой. Возможна аренда нескольких этажей под любой формат и вид деятельности. Есть алкогольная лицензия. Общепит, супермаркет, медицинский центр, детский формат, торговля, услуги. Свободная планировка, современные системы инженерии, кондиционирования и вентиляции. Район с плотной жилой застройкой, прямой выезд на Новорязанское шоссе. Парковка перед зданием. До метро Жулебино 5 минут пешком.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника



Источник: <http://www.rusbonds.ru/tquotes.asp?tool=18936&pl=10013>