

30 ноября 2018 г.

Отчет №20181130-1

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



Конфиденциально

30 ноября 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 №7 к договору от 23 ноября 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 30 ноября 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 30 ноября 2018 г., составила:

155 253 060 (Сто пятьдесят пять миллионов двести пятьдесят три тысячи шестьдесят) рублей 22 копейки, 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

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

	стр.
Задание на оценку	
▶ Задание на оценку	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка Объекта оценки	21
Общая методология оценки	38
Обоснование применимости подходов к оценке	43
Описание процесса оценки Объекта оценки	45
Согласование результатов оценки	63
Приложения	65

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 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	<ul style="list-style-type: none">▶ Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Активо один»
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Аренда, доверительное управление
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 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	<ul style="list-style-type: none">▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Активо один»
Вид определяемой стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 30 ноября 2018 г.
Дата проведения осмотра Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 26 ноября 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.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка Объекта оценки	21
Общая методология оценки	38
Обоснование применимости подходов к оценке	43
Описание процесса оценки Объекта оценки	45
Согласование результатов оценки	63
Приложения	65

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 МСО)

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка Объекта оценки	21
Общая методология оценки	38
Обоснование применимости подходов к оценке	43
Описание процесса оценки Объекта оценки	45
Согласование результатов оценки	63
Приложения	65

- ▶ 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.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	14
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка Объекта оценки	21
Общая методология оценки	38
Обоснование применимости подходов к оценке	43
Описание процесса оценки Объекта оценки	45
Согласование результатов оценки	63
Приложения	65

Заказчик	<ul style="list-style-type: none">▶ 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»):<ul style="list-style-type: none">– 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	<ul style="list-style-type: none">▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» в лице генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича:<ul style="list-style-type: none">– 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	<ul style="list-style-type: none">▶ Систерова Наталья Николаевна – Оценщик▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались
Подтверждение квалификации оценщика	<ul style="list-style-type: none">▶ Систерова Наталья Николаевна:<ul style="list-style-type: none">– 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– 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.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка Объекта оценки	21
Общая методология оценки	38
Обоснование применимости подходов к оценке	43
Описание процесса оценки Объекта оценки	45
Согласование результатов оценки	63
Приложения	65

Основание для проведения работ по оценке

- ▶ Договор №07/2015-1 от 21 июля 2015 г. об оценке имущества и задание на оценку №7 к договору от 23 ноября 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 №20181130-1 от 30 ноября 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:

- ▶ 161 564 712,17 без НДС

Стоимость Объекта оценки в рамках затратного подхода:

- ▶ Не применялся

Стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода:

- ▶ 145 785 582,31 без НДС

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

- ▶ **155 253 060 (Сто пятьдесят пять миллионов двести пятьдесят три тысячи шестьдесят) рублей 22 копейки, без НДС**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- ▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Активо один». Иное использование результатов настоящего Отчета не предусмотрено



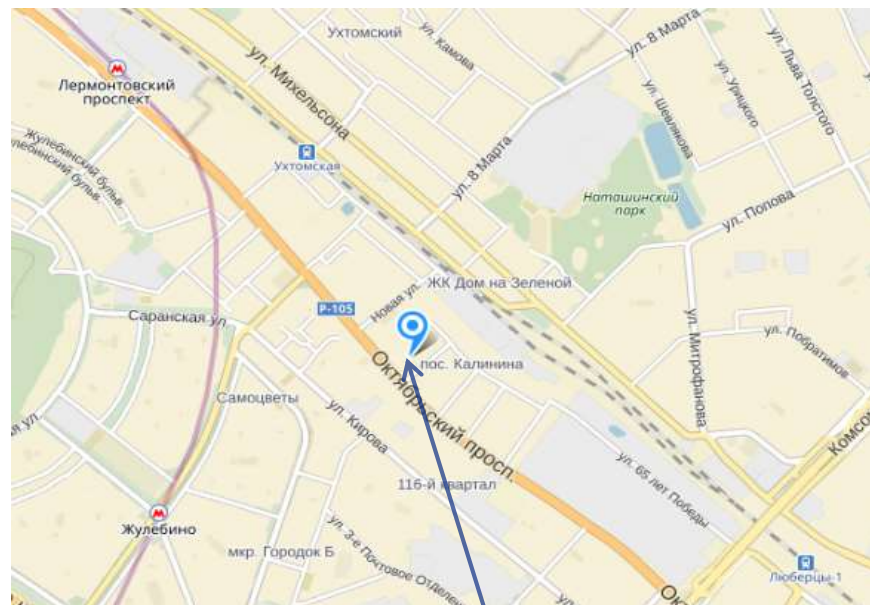
Ситников А. Д.

Сыстерова Н. Н.

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	
▶ 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
Анализ рынка Объекта оценки	21
Общая методология оценки	38
Обоснование применимости подходов к оценке	43
Описание процесса оценки Объекта оценки	45
Согласование результатов оценки	63
Приложения	65



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.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка Объекта оценки	
▶ 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
Общая методология оценки	38
Обоснование применимости подходов к оценке	43
Описание процесса оценки Объекта оценки	45
Согласование результатов оценки	63
Приложения	65

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

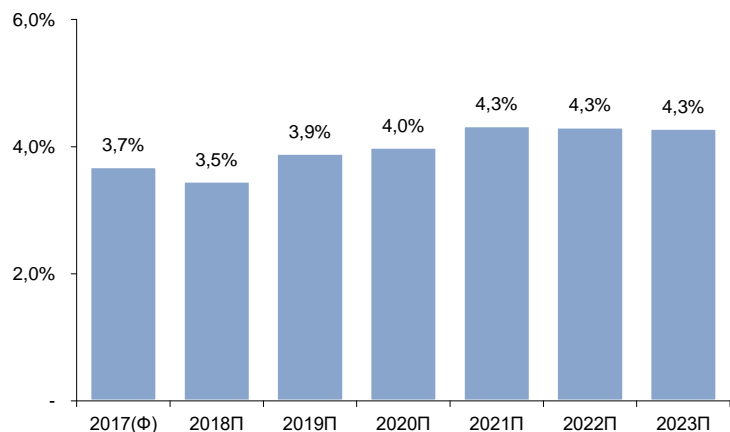
Примечание: Ф – факт, П – прогноз, * – среднегодовой

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

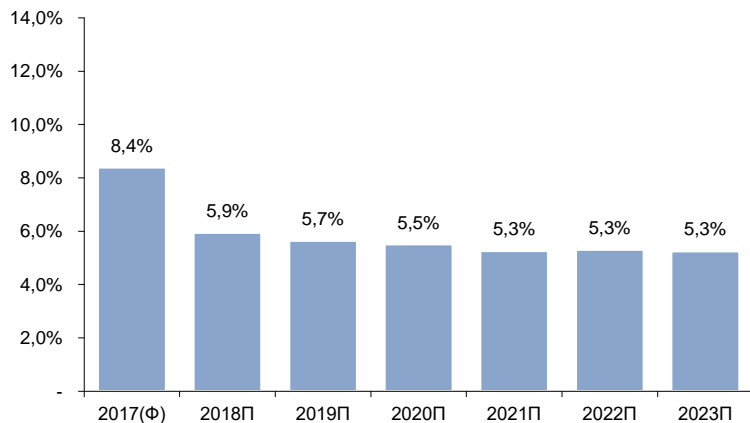
- ▶ По мнению экспертов, восстановлению российской валюты с начала 2017 г. способствовали макроэкономические факторы: высокие цены на нефть, позитивная динамика российского фондового рынка, рост ВВП и ослабление доллара. Наибольшее укрепление рубля было зафиксировано в конце марта-начале апреля, когда 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 сокращений 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

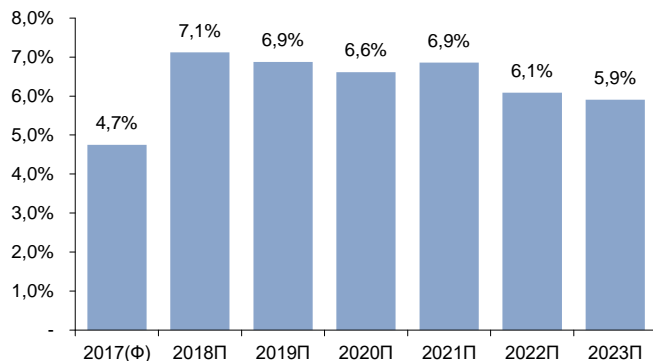
Капитальные вложения

- ▶ По данным банка России за 1 пол. 2017 г. объём 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

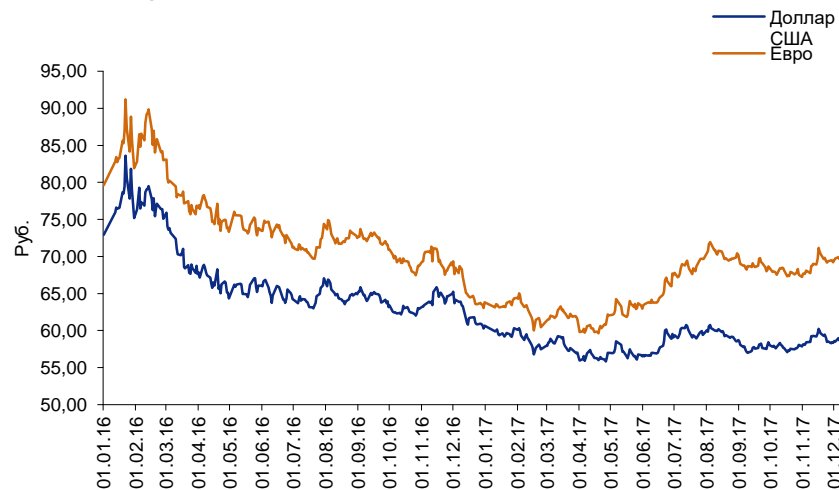
- ▶ Согласно данным Федеральной таможенной службы (ФТС) в январе-декабре 2017 г. внешнеторговый оборот России составил 587,6 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2016 г. увеличился на 24,7%
- ▶ Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 130,6 млрд долл. США, что на 26,5 млрд 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"> Обременение объекта договорами аренды Сервитуты и общественные обременения Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	<ul style="list-style-type: none"> Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	<ul style="list-style-type: none"> Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> Престижность района Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения Доступность объекта (транспортная и пешеходная) Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> Характеристика земельного участка Размеры и материалы строений Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> Состояние окружающей застройки Возможность ресурсосбережения Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	<ul style="list-style-type: none"> Обеспеченность связью и коммунальными услугами Наличие парковки и (или) гаража Состояние системы безопасности Наличие оборудования для бизнеса

Источник: Анализ Исполнителя

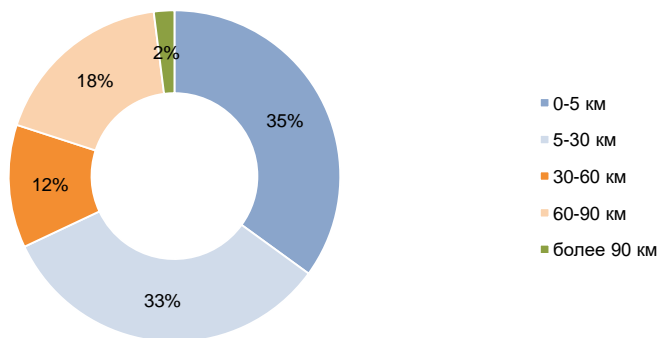
- Для объектов торгового назначения, расположенных в Московской области основным критериями местоположения являются:

- ▶ 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

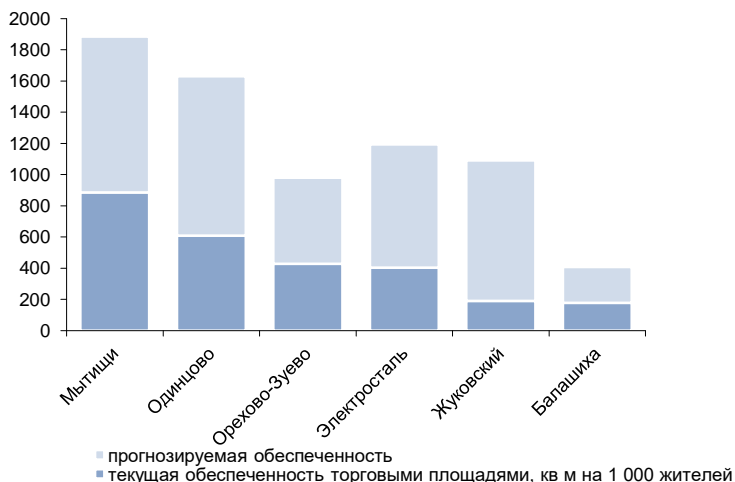
- Площадь объекта. Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Данная корректировка рассчитывалась на основании данных справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. 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 р-не Выхино-Жулебино г. Москвы

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на объявление
Люберцы, улица Назаровская, 4	72,0	5 760 000	80 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/197365892
Котельники городской округ, Котельники, Ковровый мкр, 18	241,7	19 600 000	81 092	https://www.cian.ru/sale/commercial/197503493
Москва, улица Наташи Качуевской, 4	338,0	28 000 000	82 840	https://www.cian.ru/sale/commercial/148674914
Москва, улица Татьяны Макаровой, 4	126,0	10 500 000	83 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/188929819
Москва, улица Льва Яшина, 5к3	137,0	11 600 000	84 672	https://www.cian.ru/sale/commercial/179495213
Люберцы, улица 8 Марта, 43к2	99,0	8 700 000	87 879	https://www.cian.ru/sale/commercial/188349300
Люберцы, улица 8 Марта, 16	396,0	34 940 000	88 232	https://www.cian.ru/sale/commercial/197309725
Люберцы, Комсомольская улица, 15а	405,0	35 800 000	88 395	https://www.cian.ru/sale/commercial/196823596
Котельники городской округ, Котельники	380,0	35 400 000	93 158	https://www.cian.ru/sale/commercial/148521355
Москва, улица Дмитриевского, 7	149,0	14 000 000	93 960	https://www.cian.ru/sale/commercial/196992012
Люберцы, улица Урицкого, 14	43,4	4 100 000	94 470	https://www.cian.ru/sale/commercial/191189816
Котельники городской округ, Котельники, проезд 2-й Покровский, 14к1	140,0	13 600 000	97 143	https://www.cian.ru/sale/commercial/165072554
Котельники городской округ, Котельники, Белая Дача мкр, 23	61,3	6 000 000	97 879	https://www.cian.ru/sale/commercial/193702985
Люберцы, улица 8 Марта, 16	503,0	49 294 000	98 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/197309726
Люберцы, Октябрьский проспект	300,0	29 500 000	98 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/1761221
Москва, Святоозерская улица, 15	76,2	7 500 000	98 425	https://www.cian.ru/sale/commercial/193649606
Котельники городской округ, Котельники, проезд 2-й Покровский, 4к1	97,0	9 790 000	100 928	https://www.cian.ru/sale/commercial/195665990
Люберцы, улица Весенняя, 14	75,6	7 824 599	103 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/197346235
Москва, улица Дмитриевского, 7	149,0	15 500 000	104 027	https://www.cian.ru/sale/commercial/709106
Люберцы, Комсомольский проспект, 24/2	138,4	14 500 000	104 769	https://www.cian.ru/sale/commercial/197110971
Котельники городской округ, Котельники, улица Кузьминская, 13	142,0	14 990 000	105 563	https://www.cian.ru/sale/commercial/195479797
Москва, улица Дмитриевского, 10	1981,0	210 000 000	106 007	https://www.cian.ru/sale/commercial/195099309
Москва, улица Рудневка, 18	69,3	7 400 000	106 782	https://www.cian.ru/sale/commercial/197444403
Котельники городской округ, Котельники, проезд 2-й Покровский	68,2	7 502 000	110 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/196699638
Котельники городской округ, Котельники, Котельнические высотки ЖК, к1	185,2	20 372 000	110 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/197399575
Люберцы, улица Шевлякова, 2/24	254,7	28 017 000	110 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/197562128
Котельники городской округ, Котельники, Белая Дача мкр, 1А	190,0	20 976 999	110 405	https://www.cian.ru/sale/commercial/196723426
Люберцы, Комсомольский проспект, 16/2	105,0	11 700 000	111 429	https://www.cian.ru/sale/commercial/194245604
Котельники городской округ, Котельники, Котельнические высотки ЖК, к2	122,8	13 753 600	112 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/197459446
Люберцы, Комсомольская улица, 15а	517,0	58 000 000	112 186	https://www.cian.ru/sale/commercial/161747455
Люберцы, Зеленая зона СНТ, 325	230,0	27 000 000	117 391	https://www.cian.ru/sale/commercial/191992007

Предложения о продаже ПСН в г/о Люберцы и р-не Выхино-Жулебино г. Москвы (продолжение)

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на объявление
Москва, Привольная улица, 2к5	3600,0	425 000 000	118 056	https://www.cian.ru/sale/commercial/197001176
Москва, улица Льва Яшина, 5к3	114,0	13 500 000	118 421	https://www.cian.ru/sale/commercial/194112437
Москва, улица Рудневка, 16	65,0	7 700 000	118 462	https://www.cian.ru/sale/commercial/193641135
Люберцы, улица Шевлякова, 2/24	42,4	5 088 000	120 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/170777957
Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1	548,0	65 760 000	120 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/196526499
Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1	804,0	96 528 000	120 060	https://www.cian.ru/sale/commercial/179834882
Москва, 2-я Вольская улица, 20	73,3	8 900 000	121 419	https://www.cian.ru/sale/commercial/191139503
Люберцы, Парковая улица, 1/18	793,0	96 500 000	121 690	https://www.cian.ru/sale/commercial/179838019
Люберцы, шоссе Новорязанское, 1А	1150,0	140 000 000	121 739	https://www.cian.ru/sale/commercial/196356515
Москва, улица Недорубова, 11	143,7	17 500 000	121 781	https://www.cian.ru/sale/commercial/194112748
Люберцы, Шоссейная улица	53,0	6 500 000	122 642	https://www.cian.ru/sale/commercial/149595675
Люберцы, 115-й кв-л, улица Авиаторов, 15	54,0	6 700 000	124 074	https://www.cian.ru/sale/commercial/197186823
Москва, улица Дмитриевского, 3	198,0	25 208 000	127 313	https://www.cian.ru/sale/commercial/148675012
Люберцы, улица Калараш, 13	116,0	14 990 000	129 224	https://www.cian.ru/sale/commercial/191778908
Москва, улица Татьяны Макаровой, 3	318,0	42 000 000	132 075	https://www.cian.ru/sale/commercial/567630
Москва, Моршанская улица, 2К1	235,5	32 970 000	140 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/195104577
Котельники городской округ, Котельники	92,0	12 900 000	140 217	https://www.cian.ru/sale/commercial/197271645
Люберцы, Парковая улица, 1/18	807,0	113 870 000	141 103	https://www.cian.ru/sale/commercial/195144919
Москва, улица Льва Яшина, 9	48,5	7 000 000	144 330	https://www.cian.ru/sale/commercial/197192195
Люберцы, Южная улица, 3	160,0	23 600 000	147 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/195728582
Москва, Привольная улица, 63	1104,0	165 200 000	149 638	https://www.cian.ru/sale/commercial/196220142
Москва, улица Льва Яшина, 9	98,7	15 000 000	151 976	https://www.cian.ru/sale/commercial/158896813
Москва, Привольная улица, 70К1	1371,0	210 000 000	153 173	https://www.cian.ru/sale/commercial/191040233
Люберцы, Октябрьский проспект, 267	106,0	16 520 000	155 849	https://www.cian.ru/sale/commercial/195730001
Котельники городской округ, Котельники, проезд 2-й Покровский, 14к2	96,0	15 000 000	156 250	https://www.cian.ru/sale/commercial/197031180
Москва, Рождественская улица, 29	966,3	151 000 000	156 266	https://www.cian.ru/sale/commercial/193305987
Москва, Привольная улица, 70	200,2	32 000 000	159 840	https://www.cian.ru/sale/commercial/195236736
Москва, Жулебинский бульвар, 15	167,9	26 880 000	160 095	https://www.cian.ru/sale/commercial/187196848
Москва, Моршанская улица, 2К1	48,7	8 035 500	165 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/195104968
Москва, Жулебинский бульвар, 15	362,5	60 000 000	165 517	https://www.cian.ru/sale/commercial/155102112

Предложения о продаже ПСН в г/о Люберцы и р-не Выхино-Жулебино г. Москвы (продолжение)

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на объявление
Люберцы, Октябрьский проспект, 7Б	234,5	39 999 000	170 571	https://www.cian.ru/sale/commercial/188737825
Москва, Жулебинский бульвар, 15	194,0	35 027 999	180 557	https://www.cian.ru/sale/commercial/190290184
Люберцы, Октябрьский проспект	35,0	6 500 000	185 714	https://www.cian.ru/sale/commercial/188511347
Люберцы, улица Кирова, 7	99,0	18 500 000	186 869	https://www.cian.ru/sale/commercial/157619212
Москва, улица Авиаконструктора Миля, 4к1	214,0	42 000 000	196 262	https://www.cian.ru/sale/commercial/196199502
Москва, Привольная улица, 73К1	112,0	21 990 000	196 339	https://www.cian.ru/sale/commercial/192348171
Москва, Жулебинский бульвар, 15	356,0	71 213 000	200 037	https://www.cian.ru/sale/commercial/146882158
Москва, Жулебинский бульвар, 5	218,0	45 000 000	206 422	https://www.cian.ru/sale/commercial/165585395
Москва, 1-я Вольская улица, 18К1	92,0	19 449 999	211 413	https://www.cian.ru/sale/commercial/194116095
Москва, Рождественская улица, 29	140,0	30 000 000	214 286	https://www.cian.ru/sale/commercial/194616119
Москва, Привольная улица, 1К1	285,0	65 000 000	228 070	https://www.cian.ru/sale/commercial/195095748
Москва, Оренбургская улица, 18	339,0	79 800 000	235 398	https://www.cian.ru/sale/commercial/181710280
Москва, проспект Защитников Москвы, 15	114,0	28 000 000	245 614	https://www.cian.ru/sale/commercial/178002404
Москва, Лермонтовский проспект, 2К1	2355,0	590 000 000	250 531	https://www.cian.ru/sale/commercial/185956700
Котельники городской округ, Котельники, улица Сосновая, 2к4	326,0	84 000 000	257 669	https://www.cian.ru/sale/commercial/197227049
Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1	190,6	49 900 000	261 805	https://www.cian.ru/sale/commercial/195555084
Москва, Рождественская улица, 29	600,0	159 600 000	266 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/196199368
Москва, Рождественская улица, 29	535,0	151 200 000	282 617	https://www.cian.ru/sale/commercial/181181422
Москва, Покровская улица, 31	80,4	23 000 000	286 070	https://www.cian.ru/sale/commercial/193125624
Москва, Лыткаринская улица, 2А	200,0	60 000 000	300 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/193427476
Москва, улица Авиаконструктора Миля, 2к1	400,0	120 000 000	300 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/179837807
Москва, улица Наташи Качуевской, вл1	220,0	68 000 000	309 091	https://www.cian.ru/sale/commercial/197203231
Люберцы, Смирновская улица	190,0	59 000 000	310 526	https://www.cian.ru/sale/commercial/195731196
Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1	147,9	55 000 000	371 873	https://www.cian.ru/sale/commercial/153787981
Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1	424,6	160 000 000	376 825	https://www.cian.ru/sale/commercial/196064966
Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1	85,0	49 000 000	576 471	https://www.cian.ru/sale/commercial/179836682
Москва, Лермонтовский проспект, 8к1	110,0	70 000 000	636 364	https://www.cian.ru/sale/commercial/186400412
Минимальное значение			80 000	
Максимальное значение			636 364	
Среднее значение			166 363	

Предложения об аренде ПСН в г/о Люберцы и р-не Выхино-Жулебино г. Москвы

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м/год	Ссылка на объявление
Москва, Привольная улица, 65/32	100,0	300 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/189516518
Москва, Привольная улица, 65/32	575,0	1 150 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/189519430
Москва, Привольная улица, 11	600,0	600 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/172058163
Москва, Рождественская улица, 29	140,0	280 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/195948414
Москва, Привольная улица, 65/32	1073,0	1 061 913	11 876	https://www.cian.ru/rent/commercial/196588559
Москва, улица Маршала Полубоярова, 4к1	200,0	200 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/184889548
Москва, Святоозерская улица, 32	160,0	240 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/196227590
Москва, Привольная улица, 63	1100,0	1 190 000	12 982	https://www.cian.ru/rent/commercial/186199563
Москва, улица Льва Яшина, 1	55,0	50 050	10 920	https://www.cian.ru/rent/commercial/149807831
Люберцы, Комсомольский проспект, 7/1	25,0	50 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/196835514
Люберцы, Комсомольский проспект, 7	30,0	55 500	22 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/195450220
Москва, улица Авиастроителя Миля, 1	86,0	120 056	16 752	https://www.cian.ru/rent/commercial/194578607
Москва, улица Дмитриевского, 3	160,0	140 000	10 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/185975941
Люберцы, Комсомольский проспект, 12	137,0	150 700	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/197395327
Люберцы, Октябрьский проспект, 145	154,0	160 006	12 468	https://www.cian.ru/rent/commercial/164975578
Люберцы, Комсомольский проспект, 7	100,0	190 000	22 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/191684643
Москва, Лермонтовский проспект, 2К1	140,1	221 825	19 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/165892059
Люберцы, пос. Калинина, 49	190,0	224 200	14 160	https://www.cian.ru/rent/commercial/195454337
Москва, Привольная улица, 65/32	135,0	340 000	30 222	https://www.cian.ru/rent/commercial/196065961
Люберцы, Октябрьский проспект, 127	192,0	384 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/166848019
Котельники, улица Сосновая, 1к1	149,2	402 840	32 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/195477380
Москва, Оренбургская улица, 18	316,0	450 300	17 100	https://www.cian.ru/rent/commercial/193532808
Люберцы, Комсомольский проспект, 7	450,0	540 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/191684586
Москва, улица Наташи Качуевской, вл1	218,6	637 584	35 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/195833963
Москва, улица Дмитриевского, 15	330,0	990 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/185165234
Москва, улица Ухтомского Ополчения, 5	11,7	11 700	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/162609720
Москва, улица Ухтомского Ополчения, 1	5,0	12 000	28 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/189727568
Москва, Святоозерская улица, 22	13,0	14 040	12 960	https://www.cian.ru/rent/commercial/163279192
Москва, Привольная улица, 70К1	17,0	16 262	11 479	https://www.cian.ru/rent/commercial/193600419
Котельники, Белая Дача мкр, 13	12,1	20 002	19 837	https://www.cian.ru/rent/commercial/196478890

Предложения об аренде ПСН в г/о Люберцы и р-не Выхино-Жулебино г. Москвы (продолжение)

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м/год	Ссылка на объявление
Москва, Рождественская улица, 32	16,0	20 000	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/196432582
Москва, Жулебинский бульвар, 14	10,0	22 000	26 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/181944006
Люберцы, Городок Б мкр, улица 3-е Почтовое Отделение, 59	24,0	24 984	12 492	https://www.cian.ru/rent/commercial/192950603
Москва, улица Авиаконструктора Миля, 14	15,0	25 000	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/195296575
Люберцы, Октябрьский проспект, 8к1	25,0	30 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/195840289
Москва, Жулебинский бульвар, 26	35,0	30 000	10 286	https://www.cian.ru/rent/commercial/194684217
Москва, улица Рудневка, 12	17,4	34 000	23 448	https://www.cian.ru/rent/commercial/195676835
Москва, улица Недорубова, 20к1	40,0	40 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/195616995
Москва, улица Рудневка, 5	20,0	40 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/168440351
Люберцы, Комсомольская улица, 21	24,0	40 000	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/181482274
Люберцы, Юбилейная улица, 2	20,0	40 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/170691531
Москва, улица Рудневка, 16	34,0	41 990	14 820	https://www.cian.ru/rent/commercial/188688042
Москва, Привольная улица, 70К1	41,0	42 775	12 520	https://www.cian.ru/rent/commercial/193600420
Люберцы, Красная Горка мкр, проспект Гагарина, 28/1	50,0	50 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/192581535
Москва, Привольная улица, 27К1	35,0	50 000	17 143	https://www.cian.ru/rent/commercial/194189546
Москва, Привольная улица, 73К1	50,0	50 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/196102475
Люберцы, Южная улица, 8	30,0	49 980	19 992	https://www.cian.ru/rent/commercial/139523171
Люберцы, улица Преображенская, 15	10,3	51 500	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/197402162
Москва, улица Льва Яшина, 9	48,5	55 000	13 608	https://www.cian.ru/rent/commercial/188949111
Москва, улица Маршала Полубоярова, 1	37,0	55 500	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/197301193
Москва, Пронская улица, 4к3	20,0	60 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/196767187
Москва, Жулебинский бульвар, 30К1	40,3	60 007	17 868	https://www.cian.ru/rent/commercial/195615720
Москва, Привольная улица, 39К1	45,0	60 000	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/196428133
Люберцы, шоссе Новорязанское, 3А	65,0	59 800	11 040	https://www.cian.ru/rent/commercial/182822252
Люберцы, улица Кирова, 7	35,0	64 995	22 284	https://www.cian.ru/rent/commercial/197301243
Котельники, проезд 2-й Покровский, 2	67,0	67 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/195375945
Москва, Привольная улица, 61К1	55,0	69 960	15 264	https://www.cian.ru/rent/commercial/197157998
Москва, Привольная улица, 70К1	70,0	71 019	12 175	https://www.cian.ru/rent/commercial/163075432
Москва, Святоозерская улица, 3	81,0	72 900	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/161896751
Люберцы, Городок Б мкр, улица 3-е Почтовое Отделение, 53А	40,0	79 994	23 998	https://www.cian.ru/rent/commercial/197103011

Предложения об аренде ПСН в г/о Люберцы и р-не Выхино-Жулебино г. Москвы (продолжение)

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м/год	Ссылка на объявление
Москва, улица Рудневка, 14	80,0	80 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/196610319
Люберцы, улица Назаровская, 5/8	75,0	79 950	12 792	https://www.cian.ru/rent/commercial/197350415
Люберцы, Городок Б мкр, улица 3-е Почтовое Отделение, 51	78,0	80 028	12 312	https://www.cian.ru/rent/commercial/197539113
Москва, проспект Защитников Москвы, 15	40,0	80 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/197335911
Москва, Рождественская улица, 37	68,0	81 600	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/194358844
Москва, Жулебинский бульвар, 5	65,0	84 500	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/195732341
Люберцы, Юбилейная улица, 4А	86,0	86 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/196305479
Люберцы, Юбилейная улица, 4	86,0	86 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/196609840
Котельники, проезд 2-й Покровский, 4к1	97,0	88 000	10 887	https://www.cian.ru/rent/commercial/195213984
Люберцы, Новая улица, 9	89,0	89 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/196527939
Люберцы, Юбилейная улица, 12А	50,0	89 000	21 360	https://www.cian.ru/rent/commercial/154594479
Котельники, Белая Дача мкр, 6	100,0	90 000	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/168399739
Москва, Жулебинский бульвар, 33к1	105,0	94 500	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/183795641
Москва, улица Генерала Кузнецова, 26К2	75,0	100 000	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/197338121
Москва, Жулебинский бульвар, 36К1	120,0	100 000	10 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/194797975
Москва, улица Липчанского, 1	84,0	100 000	14 286	https://www.cian.ru/rent/commercial/193386166
Котельники, проезд 2-й Покровский, 12	72,0	100 800	16 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/196759753
Люберцы, Комсомольский проспект, 16/2	105,0	110 040	12 576	https://www.cian.ru/rent/commercial/194245677
Люберцы, Красная Горка мкр, проспект Победы, 14	110,3	110 300	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/190704240
Москва, улица Генерала Кузнецова, 12	100,0	120 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/196944030
Люберцы, Октябрьский проспект, 5к2	100,0	120 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/195777832
Люберцы, Комсомольская улица, 15а	115,0	120 750	12 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/155643145
Москва, Привольная улица, 70	115,0	126 900	13 242	https://www.cian.ru/rent/commercial/193744492
Люберцы, улица Кирова, 51	128,0	128 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/187526062
Люберцы, улица Кирова, 9к2	43,0	129 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/197445606
Люберцы, Смирновская улица, 5	92,0	130 088	16 968	https://www.cian.ru/rent/commercial/194710347
Люберцы, улица Кирова, 9к2	75,0	135 000	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/197447307
Москва, Святоозерская улица, 21	137,0	137 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/197004744
Москва, Привольная улица, 70К1	116,0	138 500	14 328	https://www.cian.ru/rent/commercial/163075419

Предложения об аренде ПСН в г/о Люберцы и р-не Выхино-Жулебино г. Москвы (продолжение)

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м/год	Ссылка на объявление
Москва, Привольная улица, 70К1	55,0	139 975	30 540	https://www.cian.ru/rent/commercial/197329451
Москва, Привольная улица, 70	147,0	146 940	11 995	https://www.cian.ru/rent/commercial/193743193
Москва, улица Дмитриевского, 7	148,0	148 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/151228734
Люберцы, улица Кирова, 7	99,4	149 995	18 108	https://www.cian.ru/rent/commercial/157955612
Москва, Привольная улица, 49К1	48,0	150 000	37 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/197109171
Москва, улица Генерала Кузнецова, 19К1	82,1	150 517	22 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/197337500
Люберцы, Хлебозаводская улица, 5	172,0	152 220	10 620	https://www.cian.ru/rent/commercial/197195077
Москва, улица Дмитриевского, 23	133,5	153 525	13 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/191521973
Люберцы, Комсомольский проспект, 8/2	121,0	159 720	15 840	https://www.cian.ru/rent/commercial/197100854
Москва, Покровская улица, 31	80,4	160 398	23 940	https://www.cian.ru/rent/commercial/191816250
Люберцы, Комсомольский проспект, 24/2	138,4	159 991	13 872	https://www.cian.ru/rent/commercial/197110875
Москва, Привольная улица, 70К1	173,0	162 526	11 273	https://www.cian.ru/rent/commercial/169849942
Минимальное значение			10 000	
Максимальное значение			60 000	
Среднее значение			17 844	

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка Объекта оценки	21
Общая методология оценки	
▶ Общая методология определения рыночной (справедливой) стоимости	39
Обоснование применимости подходов к оценке	43
Описание процесса оценки Объекта оценки	45
Согласование результатов оценки	63
Приложения	65

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:

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

3B_{окс}/3Z_{окс} – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительстваП_{дев} – прибыль предпринимателяI_{нак} – накопленный износ объектов капитального строительстваI_{физ} – физический износ объектов капитального строительстваY_{фун} – функциональное устаревание объектов капитального строительстваY_{экон} – 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 ($Y_{\text{фун}}$) – 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 ($Y_{\text{экон}}$) – 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

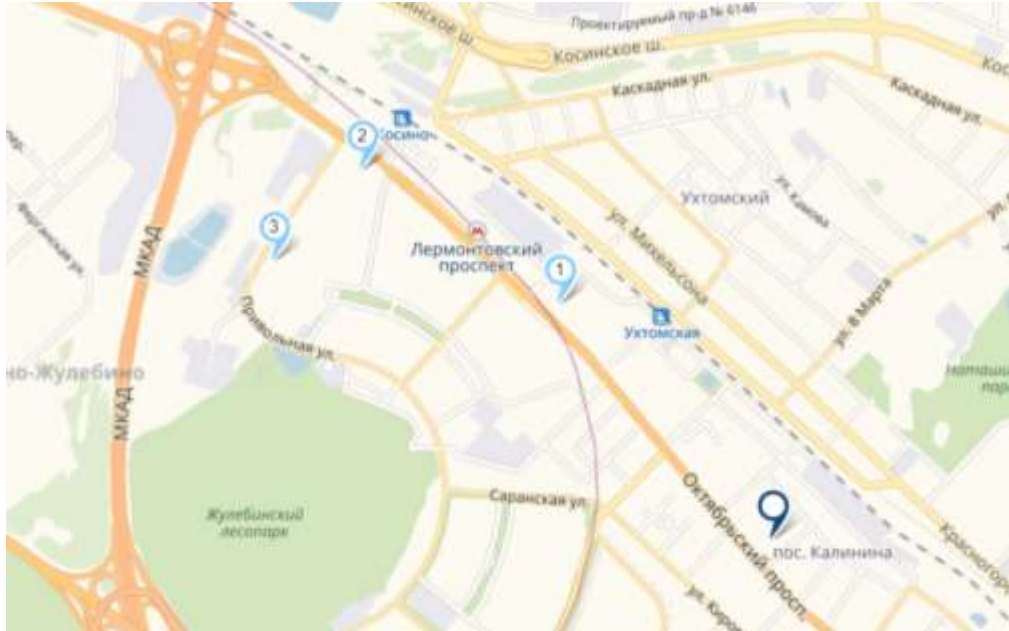
	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка Объекта оценки	21
Общая методология оценки	38
Обоснование применимости подходов к оценке	
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	44
Описание процесса оценки Объекта оценки	45
Согласование результатов оценки	63
Приложения	65

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

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка Объекта оценки	21
Общая методология оценки	38
Обоснование применимости подходов к оценке	43
Описание процесса оценки Объекта оценки	
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	46
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом	53
Согласование результатов оценки	63
Приложения	65

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. Люберцы, Октябрьский просп., 1к1
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: **259 781,01 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:

145 785 582,31 руб., без НДС

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	Московская обл., г. Люберцы, Октябрьский просп., 1к1	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., д. 2, корп. 1	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, ул. Привольная, д. 11
Тип объекта	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
Общая площадь, кв. м	662,2	190,6	2 355,3	861,0
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена предложения, руб., с НДС		49 900 000	590 000 000	200 000 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		261 805	250 499	232 288
Линия застройки	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия неживленной улицы
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал	1-й этаж
	1-й этаж 662,2	190,6	1 900,0	861,0
	выше 1-го этажа, кв. м -	-	-	-
	подвал, кв. м -	-	455,3	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие парковки	имеется	стихийная	имеется	стихийная
Уровень отделки	зальная	зальная	зальная	зальная
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Дата предложения	30.11.2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
Контакты		7 495 120-22-22	7 926 537-14-23	7 903 672-43-60, 7 964 643-72-65 Роман
Источник*		https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/196221785/	https://www.cian.ru/sale/commercial/185956700/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156694389/

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
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		261 805	250 499	232 288
Площадь, кв. м		190,6	2 355,3	861,0
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		261 805	250 499	232 288
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		261 805	250 499	232 288
Дата предложения	30.11.2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		261 805	250 499	232 288
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		234 839	224 697	208 362
Местоположение	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	Московская обл., г. Люберцы, Октябрьский просп., 1к1	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>		-	-	-
Линия застройки	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия неживленной улицы
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	17,6%
Площадь объекта, кв. м	662,2	190,6	2 355,3	861,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-11,4%	13,1%	2,6%
Тип объекта	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
<i>Корректировка тип объекта, %</i>		-	-	-
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал	1-й этаж
1-й этаж	662,2	190,6	1 900,0	861,0
выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
подвал, кв. м	-	-	455,3	-
цоколь, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	5,9%	-

Источники: Анализ Исполнителя

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Наличие парковки	имеется	стихийная	имеется	стихийная
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		11,0%	-	11,0%
Общая корректировка		0%	19%	31%
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торгов)</i>		22%	19%	31%
<i>Сумма корректировок с учетом знаков, %</i>		50%		
<i>Сумма корректировок без учета знаков, %</i>		73%		
Стоимость 1 кв. м после процентной корректировки, руб.		231 009	269 219	279 115
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка, руб./кв. м с НДС</i>		-	-	-
Тип планировки	зальная	зальная	зальная	зальная
<i>Корректировка, руб./кв. м с НДС</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		231 009	269 219	279 115
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю</i>		22%	19%	31%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,346	0,406	0,248
Удельная стоимость, руб./кв. м, с НДС	259 781,01			
Рыночная (справедливая) стоимость руб., с НДС	172 026 987,12			
Рыночная (справедливая) стоимость руб., без НДС	145 785 582,31			

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 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-2018», 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 279, табл. 168), средняя величина скидки при продаже на офисно-торговые объекты свободного назначения составляет минус 10,3%

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-2018», 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 150, табл. 61). Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии составляет коэффициент 0,85 (значение для Московского региона). Коэффициент принят по верхней границе доверительного интервала средних значений, так как объекты-аналоги №1 и №2 расположены также на 1-х линиях застройки. Таким образом, к объекту-аналогу №3 была применена корректировка в размере плюс 17,6%, рассчитанная следующим образом: $(1/0,85-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 189, рис. 50). Уравнение регрессии имеет следующий вид: $Y = 1,5458 * X^{-0,097}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

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	190,6	2 355,3	861,0
Удельная цена	0,82	0,929	0,728	0,803
Корректирующий коэффициент		0,886	1,131	1,026
Корректировка, %		-11,4%	13,1%	2,6%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **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:** Объект оценки, а также все объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Подробный расчет корректировки приведен далее
- ▶ **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 №2 обеспечены парковкой, в то время как объекты-аналоги №1 №3 обеспечены 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-2018», 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 173, табл. 88). Корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 составила плюс 11%
- ▶ **Корректировка на тип планировки:** Объект оценки и все объекты-аналоги представлены с зальными планировками, 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

Корректировка на этажность в рамках сравнительного подхода				
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	662,20	190,6	1 900,0	861,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	0,00	-	-	-
Площадь подвала, кв. м	0,00	-	455,3	-
Площадь цоколя, кв. м	0,00	-	-	-
Доля помещений на 1-м этаже	1,00	1,00	0,81	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,00	-	-	-
Доля помещений в подвале	0,00	-	0,19	-
Доля помещений в цоколе	0,00	-	-	-
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	0,78			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,71			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,75			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	0,94	1,00
Корректировка, %		-	5,9%	-

Источники: Анализ Исполнителя

- **Корректировка на этажность (соотношение площадей)** рассчитывалась на основе статистической информации из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 218, табл. 113). 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 0,71
 - Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,78
 - Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,75

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 и 31 день. Прогнозный период длится с 30.11.2018 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

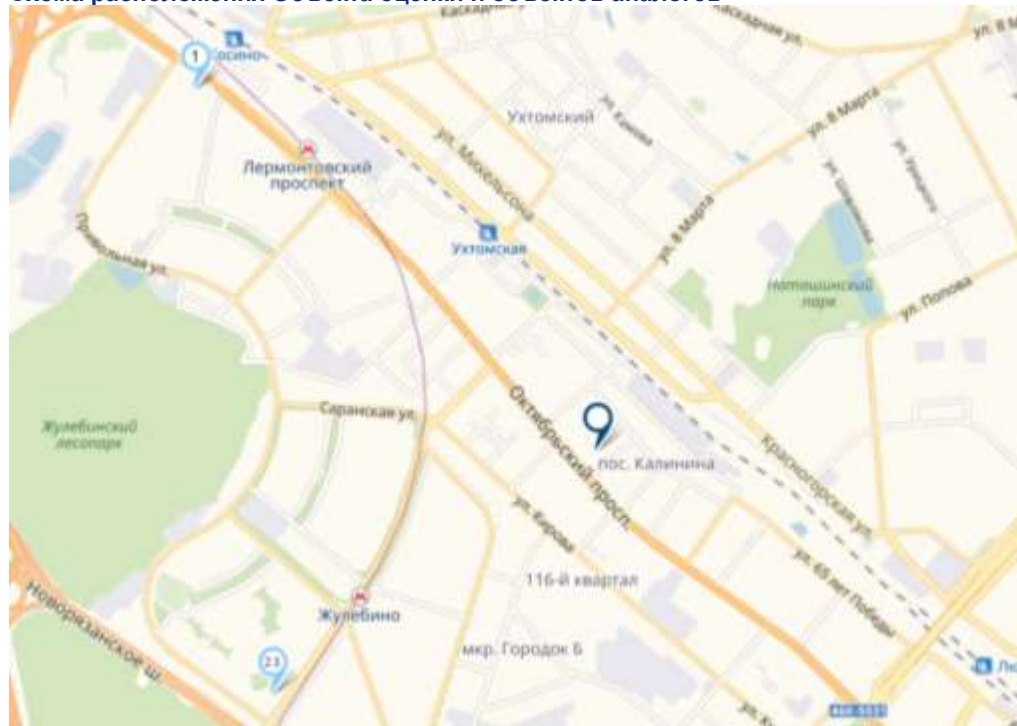
Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки по нижней границе расширенного интервала, для офисно-торговых объектов свободного назначения составляет 6,4%. Данный показатель основан на рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018», 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр. 36, табл. 4). 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 Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2018, стр. 96, табл. 55), 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): г. Москва, Лермонтовский просп., 2К1

Объект-аналог №2 (метка 2): г. Москва, Привольная ул., 65/32

Объект-аналог №3 (метка 3): г. Москва, Привольная ул., 65/32

- ▶ 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
Итого операционные расходы (без учета коммунальных платежей), руб. с НДС	2 102 896

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

(2) Сборник рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2018, стр. 96, табл. 55)

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:

30 441 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
Фото				
Местоположение	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., 2К1	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 65/32	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 65/32
Линия застройки	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия неживленной улицы	1-я линия неживленной улицы
Тип объекта	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
Общая площадь, кв. м	662,2	140,0	135,0	250,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		399 992	350 000	625 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		34 285	31 111	30 000
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие парковки	имеется	стихийная	стихийная	имеется
Тип планировки	зальная	зальная	зальная	зальная
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Дата предложения	30.11.2018	30.11.2018	30.11.2018	30.11.2018
Контакты		7 905 754-44-69, 7 495 797-70-74	7 903 616-36-70	7 985 212-30-95, 7 909 954-04-70
Источник*		https://www.cian.ru/rent/commercial/19619355/	https://www.cian.ru/rent/commercial/186275043/	https://www.cian.ru/rent/commercial/193408399/

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
Ставка аренды, руб./кв. м/год., с НДС		34 285	31 111	30 000
Площадь, кв. м		140,0	135,0	250,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		34 285	31 111	30 000
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		34 285	31 111	30 000
Условия аренды	KY оплачиваются дополнительно	KY оплачиваются дополнительно	KY оплачиваются дополнительно	KY оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		34 285	31 111	30 000
Дата предложения	30.11.2018	30 ноя 2018	30 ноя 2018	30 ноя 2018
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		34 285	31 111	30 000
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		-5,1%	-5,1%	-5,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		32 536	29 524	28 470
Местоположение	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., 2К1	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 65/32	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 65/32
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Линия застройки	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия неживленной улицы	1-я линия неживленной улицы
<i>Корректировка, %</i>		-	15,0%	15,0%
Площадь объекта, кв. м	662,2	140,0	135,0	250,0
<i>Корректировка, %</i>		-15,3%	-15,6%	-9,9%
Тип объекта	нежилое помещение (ПСН)	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
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
	1-й этаж, кв. м 662,2	140,0	135,0	250,0
	выше 1-го этажа, кв. м -	-	-	-
	подвал, кв. м -	-	-	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Наличие парковки	имеется	стихийная	стихийная	имеется
<i>Корректировка, %</i>		11,0%	11,0%	-
Тип планировки	зальная	зальная	зальная	зальная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		-	-	-
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торговлю)</i>		26%	42%	25%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год, с НДС		30 583	31 791	29 500
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,372	0,235	0,393
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		30 441		
ПВД, руб./год, с НДС		20 158 126		

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-2018», 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 280, табл. 169), минимальная величина скидки при аренде на офисно-торговые объекты свободного назначения составляет минус 5,1%

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-2018», 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 148, табл. 60). 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 Объекта оценки и объект-аналог №1 расположены также на 1-х линиях застройки. Таким образом, к объектам-аналогам №2 и №3 была применена корректировка в размере плюс 15,0%, рассчитанная следующим образом: $(1/0,87-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 197, рис. 58). Уравнение регрессии имеет следующий вид: $Y = 1,4756 * X^{-0,107}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик,
относящихся к параметрам
объекта

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	140,0	135,0	250,0
Удельная цена	0,74	0,87	0,87	0,82
Корректирующий коэффициент		0,847	0,844	0,901
Корректировка, %		-15,3%	-15,6%	-9,9%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **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-2018», 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 173, табл. 88). Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой равно 1,11. Таким образом, к объектам-аналогам №1 и №2 применялась корректировка плюс 11%, рассчитанная следующим образом: $(1,11-1)*100\%$
- ▶ **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-29008-ПК, принять за уровень безрисковой ставки, текущее среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ с датой погашения в 2029 г. по состоянию на 29.11.2018 г. (ближайшая дата к Дате оценки) средняя доходность по ним составила 7,11%

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 1,25%. 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 2,37%

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 11,73%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,11%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	2,37%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	11,73%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

- ▶ В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации для Объекта оценки, была определена на основании данных компании Colliers («Анализ рынка инвестиций», I пол. 2018 г.) и Knight Frank («Анализ рынка инвестиций», I пол. 2018 г.) ставка капитализации для торговых здания и помещений составляет от 9% до 10%. Исполнителем к расчетам было принято максимальное значение, которое составило 10,0%

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:

161 564 712,17 руб., без НДС

Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	30.11.2018-31.12.2018	2019	2020	2021	2022	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			3,9%	4,0%	4,3%	4,3%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС	20 158 126	1 712 060	20 944 293	21 782 065	22 718 694	23 695 598	24 643 422
Потери от недозагрузки, %		6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		1 602 488	19 603 858	20 388 013	21 264 698	22 179 080	23 066 243
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	2 102 896	178 602	2 184 908	2 272 304	2 370 013	2 471 924	2 570 801
Чистый операционный доход, руб., с НДС		1 423 886	17 418 950	18 115 709	18 894 685	19 707 156	20 495 442
Ставка дисконтирования, %		11,73%	11,73%	11,73%	11,73%	11,73%	11,73%
Ставка капитализации, %							10,00%
Период дисконтирования		0,04	0,58	1,58	2,58	3,58	4,08
Фактор текущей стоимости		0,9953	0,9372	0,8388	0,7507	0,6719	0,6357
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		1 417 195	16 324 728	15 195 308	14 184 826	13 241 541	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							60 363 597,47
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							204 954 420,00
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							130 282 762,88
Рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости руб., с НДС							190 646 360,36
Рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости руб., без НДС							161 564 712,17

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка Объекта оценки	21
Общая методология оценки	38
Обоснование применимости подходов к оценке	43
Описание процесса оценки Объекта оценки	45
Согласование результатов оценки	
▶ Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости	64
Приложения	65

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	145 785 582,31	0,4	
Доходный	161 564 712,17	0,6	
Итого			155 253 060,22

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 30 ноября 2018 г., составила:

155 253 060 (Сто пятьдесят пять миллионов двести пятьдесят три тысячи шестьдесят) рублей 22 копейки, 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.
Приложения	
1. Декларация качества оценки	66
2. Список используемой литературы	67
3. Полисы страхования ответственности	68
4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	70
5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	71
6. Фотографии Объекта оценки	72
7. Копии предоставленных документов	75
8. Дополнительные материалы и расчеты	104
9. Информация из сети Интернет	111

- ▶ 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



Ситников А. Д.

Сыстерова Н. Н.

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; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л. А. - Нижний Новгород, 2018 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)

 ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09918/776/04567 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																																					
г. Москва 17 января 2017 г.																																					
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценочника в качестве договорного 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.																																					
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценочников», утвержденными Страхователем 02.11.2015г.; (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) в иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.																																					
Подписавшие настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выплатить. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, приоритетство имеют условия настоящего Договора.																																					
СТРАХОВЩИК	ОАО «АльфаСтрахование» Пешковская СИ № 2239 от «13» января 2016 г., Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 8. ИНН 7713066934, ОГРН 770501001 а/с 40701810901000000055 в ОАО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810300000000093, БИК 044525693																																				
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 117121 г. Москва, ул. Борокская, д.17, этаж 5/2 ИНН 773545699																																				
СРОК 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 является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																																				
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет 300 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не устанавливается (отсутствует) Лимит ответственности по количеству судебных и иных расходов Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.																																				
ФРАНКИЗА	Франкиза не устанавливается (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-миле вноситеми в следующие периоды: <table border="1" data-bbox="393 699 973 828"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Платеж</th> <th>Срок уплаты</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 января 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 января 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 июля 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 октября 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 января 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 апреля 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 июня 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 октября 2019 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неуплаты очередной страховой премии в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, наступившее автоточечное досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока уплаты очередной премии, 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.	№	Сумма, руб.	Платеж	Срок уплаты	1	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2018 г.	2	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2018 г.	3	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2018 г.	4	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2018 г.	5	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2019 г.	6	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 апреля 2019 г.	7	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июня 2019 г.	8	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2019 г.
№	Сумма, руб.	Платеж	Срок уплаты																																		
1	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2018 г.																																		
2	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2018 г.																																		
3	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2018 г.																																		
4	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2018 г.																																		
5	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2019 г.																																		
6	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 апреля 2019 г.																																		
7	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июня 2019 г.																																		
8	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2019 г.																																		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются на территории Российской Федерации все виды имущественных интересов Страхователя, связанных с А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгододержателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности, Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгододержателей 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 возникновения неправомерно судебных и иных расходов 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 предположимые Страхователем претензии (иски, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгододержателями) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (иски страхования осуществляется в соответствии с п. 3.1.2.3 (ж) Правил страхования); Б) причинение вреда имущественным интересам Выгододержателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда направлена Страхователем добровольно с предварительного согласия Страхователя или истребования в силу решения суда; - действия / бездействия Страхователя (Застрахованного лица), повлекшие причинение вреда, имели место в период с 1 января 2016 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при																																				

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	возмещение Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшим стороной Страхователем в период с 1 января 2016 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно) или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.3 Правил страхования, предусмотренных разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, о наступлении которого возникает обязанность Страхователя произвести страховую выплату Выгододержателями, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и возмещение обязанности Страхователя осуществлять выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение неправомерно судебных и иных расходов 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 произведены с целью исполнить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.						
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудника Страхователя, направленные на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудником Страхователя признаются граждане - физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие 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 выданного договора, заключенного со Страхователем.						
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страхование не распространяется на выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.						
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгододержателями); расходные расходы по предварительному вынесению постановления и оплате виновности Страхователя, расходы по ведению в судебном органе дел по предположимым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); расходы по увеличению причиненного страховым случаем ущерба; 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, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. 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 иски третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иски) третьим лицам в трехдневный срок с письменного вида извещения о событии Страховщику с указанием границ, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: info@alpha.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 8. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующем срок после получения Страхового Акта. <table border="1" data-bbox="1388 728 1823 828"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>От 41 000 000 до 100 000 000</td> <td>5 (пять)</td> </tr> <tr> <td>От 100 000 000 до 300 000 000</td> <td>10 (десять)</td> </tr> </tbody> </table> Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и оформляются в Settlement (сторона о приеме выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на условиях Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней. День выплаты Страхового возмещения считается днем списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховый акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для расчета выплаты и оплаты, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	От 41 000 000 до 100 000 000	5 (пять)	От 100 000 000 до 300 000 000	10 (десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)						
От 41 000 000 до 100 000 000	5 (пять)						
От 100 000 000 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 письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.						
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 3 (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 оценочника; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценочника ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.						

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»  в лице Генерального директора Семёнова Артёма Дмитриевича, действующего на основании (подпись)	СТРАХОВЩИК: ОАО «АльфаСтрахование»  в лице Генерального исполнительного Висла Голубинского Александра Николаевича, действующего на основании доверенности №0717116 от «31» октября 2016 г.
--	---



Полисы страхования ответственности (2/2)

 ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0586/7 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
Адрес	30 ноября 2017 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности гражданина и является договором страхования ответственности гражданина 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), возместить страховое возмещение в порядке установленном настоящим Договором страховая сумма и возместить ответственность. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика, утвержденными Страховщиком 09.11.2015г. (далее по тексту - «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору в качестве его неотъемлемой части. Заключивший стороны по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, на указанные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь 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>	
СТРАХОВЩИК	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 4713050834, КПП 772601001 ОГРН 407018100130002035 и АО «Альфа-Банк», г. Москва, ул. 30-тилетия Октября, д. 119А/30/0000000093. БИК 044503093.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ	Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации: ул.ИФН, 530026640033
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 25 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2018 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	<p>Страховая сумма составляет 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)</p> <p>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</p> <p>Лимит ответственности за возмещение судебных и иных расходов Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 23500 руб. Двадцать три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем зачисления соответствующего перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 25 января 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика.</p> <p>В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, полис/договор становится досрочно прекращает свое действие со дня следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подачи заявления о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, не включая счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (три) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p> <p>Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российском рубле.</p>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выплатодержателю); Б) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>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 этической деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</p> <p>при условии, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 25 января 2017 г. по 31 декабря 2018 г.; - имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, в возмещении которого предъявлены претензии; - требования о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 25 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3х лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, изложенных и согласованных, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный документально и вступившим в законную силу решением арбитражного суда (привлеченный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил этической деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (искам, претензиями) 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 признаются с целью отплатить требования (иск, претензия) о возмещении вреда или сумму размер возмещения.</p>

ОБЩЕОБЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление и отнесение объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p> <p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случае, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выплатодержателю); • ценообразующие расходы Выплатодержателю по предварительно вынесенному заключению об ответственности и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебном порядке дел по предусмотренным страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещению подлежат сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем ущерба; • судебные и иные расходы Страхователем, связанные с заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности за возмещение судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещаются не подлежат) убыток, расходы, указанные в п. 10.6 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иной третьей лиц, в течение три дня предъявления Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием имени, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: info@alfastroy.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 119182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б.</p> <p>5 (Пять) рабочих дней с даты получения Страховщиком истребования выплаты страхового возмещения считается день окончания срока с расчетного счета Страховщика. Страховщик Акт составления Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для выдачи возмещения о выплате, указанных в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ТОРЖИМ РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ	<p>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.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (Двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ	<p>1. Заявления Страхователя на страхование ответственности оценщика;</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 09.11.2015г.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»
Систерова Наталья Николаевна	 и/или Председатель Дирекции №3 Александр Александрович Александров, действующего на основании доверенности №0492/14 от "18" декабря 2014 г.

Договор (Первый/Проложенный) - 0991R/776/F0586/7

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 "Актив один" под управлением КСП Капитал УА ООО данные о которых устанавливаются на основании данных паевых счетов владельцев инвестиционных паев и в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(участковый) номер: 50:22:0010205.1005
Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 646,6 кв.м, этаж 1, адрес (местоположение) 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 "ЕГРП" 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

Севин С. В.



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Севин С. В.

50-ББ № 937933

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата
Росреестра" по Московской области
(полное наименование путем кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

поэтажный

(выявлен на государственном кадастре недвижимости)

Лист №	Всего листов	3
21 сентября 2015 г. № МО-15/ЗБ-166609		
Кадастровый номер:	50:22:0010205:1095	
Номер кадастрового квартала:	50:22:0010205	
Продольные координаты:	124 039-106211	
Дата вынесения номера и государственный кадастр недвижимости:	28.08.2012	

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	50:22:0010205:64
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 01
3	Площадь помещения:	646,8
4	Адрес (описание местоположения):	Московская область, р-н Люберецкий, г. Люберцы, пр-кт Октябрьский, в. 55, пом. 3
5	Назначение:	Жилая (жилая, несамокат)
6	Вид жилого помещения:	Жилая (жилая, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение:	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	35666637,51
9	Сведения о правах: Общая долевая собственность, № 50-01.22-7.1998-49.1 от 16.09.1998, Шилова Илона Борисовна, Размер доли: 1/2; Общая долевая собственность, № 50-01.22-7.1998-49.2 от 16.09.1998, Шилова Илона Борисовна, Размер доли: 1/2	
10	Особые отметки:	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	
12	Сведения о кадастровых интересах:	
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующихся с объектом недвижимости:	
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующихся из объекта недвижимости:	
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих отпаву с кадастрового учета:	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус: выписка о кадастровых сведениях об объекте недвижимости многоэтажного здания)	

Заведующий филиалом Люберецкий отдел: *Иванов* Н. В. Холмова (подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

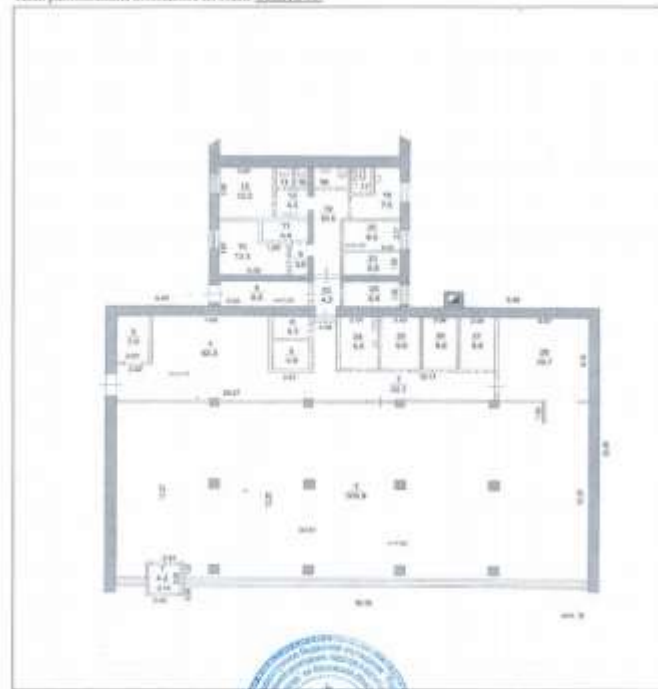
поэтажный

(выявлен на государственном кадастре недвижимости)

КП.2

Лист №	Всего листов	3
21 сентября 2015 г. № МО-15/ЗБ-166609		
Кадастровый номер:	50:22:0010205:1095	

План расположения помещения на этаже "Этаж № 01"



Масштаб 1:125

Заведующий филиалом Люберецкий отдел: *Иванов* Н. В. Холмова (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. Анжиковского Милая, 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. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Анжиковского Милая, д. № 11, корп. № 1, кв. № 38, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроинвест»** (Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Грищенко 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, нежилое просторное кирпичное помещение в пятиэтажному жилому дому, находящемуся 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: антресоли «В», 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 и 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

- 1.4. 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 пригодной для вегетации, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения с единовременной 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 систем, 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 проведенных перепланировок либо увеличения размера арендной платы, в учреждениях юстиции, в течении 45 календарных дней с даты их подписания, при условии предоставления Арендатором документов, необходимых для регистрации соответствующего Дополнительного соглашения.
 - 2.1.6. Заслочить, 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 согласовании паспорта рекламного места.
 - 2.1.8. Предоставлять по запросу Арендатора необходимое для реализации предмета настоящего договора количество копий правоустанавливающих документов на Помещение.

- 2.1.9. Не позднее, чем за семь календарных дней до срока платежа, выставлять счет авиационный осланивом для перечисления арендной платы Арендатором.
- 2.1.10. В течение семи календарных дней с момента перечисления арендной платы предоставить 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 Люберского узла связи.
- 2.1.13. Предоставить 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, привлеченных 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 твердо-бытовых отходов.
- 2.2. Арендатор обязуется:**
- 2.2.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи в установленные Договором сроки.
- 2.2.2. Свопременно 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 устранить выявленные нарушения.
- 2.2.5. Производить перепланировку арендуемого Помещения только с письменного согласования с Арендодателями и муниципальными органами, в соответствии с действующими в г. Люберцы Московской области порядком.
- 2.2.6. За счет собственных средств производить текущий ремонт Помещения.
- 2.2.7. Самостоятельно и за свой счет осуществлять вывод твердых бытовых отходов.
- 2.2.8. Допускать в арендуемое Помещение специалистов аварийных служб для устранения аварий и систем 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. Преимущественного 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 проверять 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, перепланировке, текущему ремонту, протекание 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 истратил 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 и 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 и доллара 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/бездействия 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 возратить 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 исполнившая обязательства, не могла ни предвидеть, ни предотвратить 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) недель 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 соответствующего требования Арендатора оформить документы, необходимые для использования Помещения в целях, указанных в п.1.4. настоящего Договора.

7.7. Арендатор не вправе передать 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 прокладку 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 устроен за счет или силами Арендатора, Арендодатели будут обязаны возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы.
- Споры, возникающие 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) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

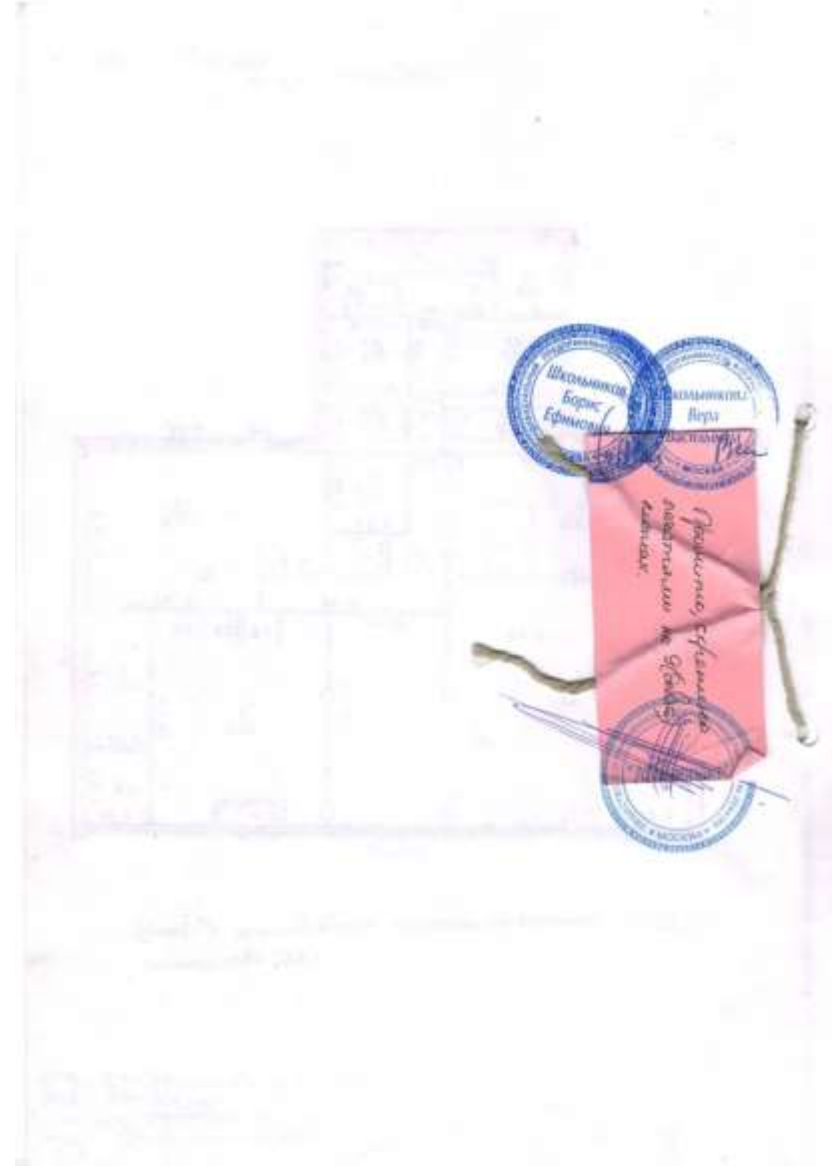
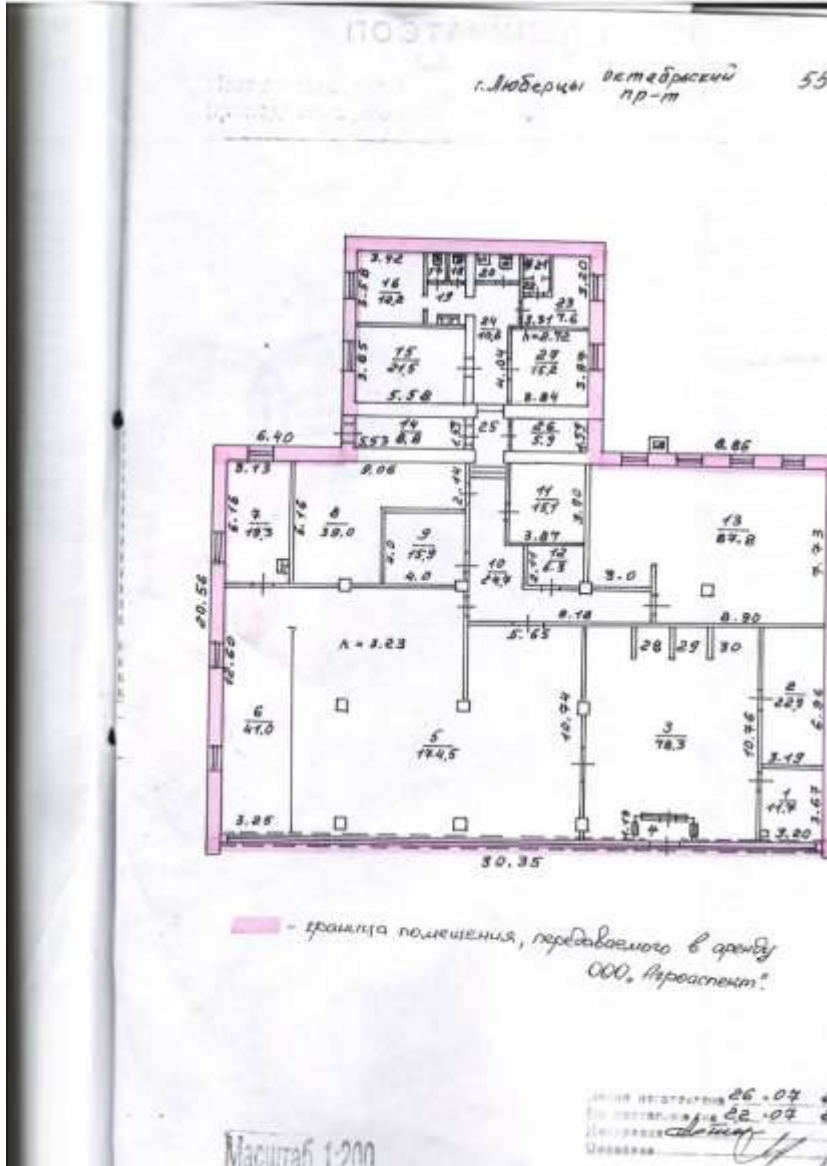
8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>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 П/Ф 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 П/Ф 087-513-30238 ИМНС № 21 по ЮВАО г. Москвы.</p>	<p>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</p>
---	--

Школьников Б.Е.
 Школьников В.В.
 Генеральный директор
 «Агрооспект» /Д.Ю. Грянецкий/

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области
 Номер регистрационного номера 42
 Сведения государственного реестра
 Дата регистрации 18.05.2018
 Номер документа 50-02/001/2018-001/001
 Регистрационный номер 1018/001/2018-001/001/001

8



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

г. Люберцы Московской области «20» октября 2005 г.

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. Аннаконструктора Милая, д.№11, корп. № 1, кв. № 59 и индивидуальный предприниматель **Школьникова 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. Аннаконструктора Милая, д.№11, корп. № 1, кв. № 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроинвест»** (Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выданно Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Гражданина Дениса Кюрьенича, 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. вложить 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 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) 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 обеспечивающих 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% и 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 п.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 (Три) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>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 ПИФР 087-513-30237 ИМНС № 21 по ЮВАО г. Москва. Школьникова Вера Васильевна ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320 Р/с: 40802810238360104215 в Центральном ОСБ8641/01593 Сбербанка России г. Москва, К/с: 30101810400000000225, БИК 044525225 ПИФР 087-513-30238 ИМНС № 21 по ЮВАО г. Москва.</p>	<p>Арендатор: ООО «Агроинвест» 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</p>
--	---


 Школьников Б.Е.

 Школьникова В.В.


 Генеральный директор
 /Д.Ю. Грищенко/

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 приема 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 производимой 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 пересмотра 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 по 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, регулируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
- 3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москва, 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.

МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Школьников Борис Ефимович
 ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308
 Р/с 40802810238360104218 в Центральном ОСБ
 864101593 Сбербанка России г. Москва, К/с
 30101810400000000225,
 БИК 044525225
 П/Ф 087-513-30237
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва
Школьников Вера Васильевна
 ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320
 Р/с 40802810318360104501 в Центральном ОСБ
 864101593 Сбербанка России г. Москва, К/с
 30101810400000000225,
 БИК 044525225
 П/Ф 087-513-30237
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

Б. Е. Школьников
 В. В. Школьников

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
 Филиальной регистрационной
 службы по Московской области
 О.Н. Шарипов
 Генеральный директор

О.Н. Шарипов

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 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Милл, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006506097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Куньинское» г. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Милл, 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 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатором**», в лице Генерального директора Шарипова 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. изменить 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 79582,50(Семьсот девяносто пять тысяч восемьсот восемьдесят два) рубль 50 копеек, 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».

- 2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регулируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
 - 3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москва, 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
 П/Ф 087-513-30237
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва
Школьников Вера Васильевна
 ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320
 Р/с 40802810238360104218 в Лефортовском ОСБ
 690101593 Сбербанка России г. Москва, К/с
 30101810400000000225,
 БИК 044525225
 П/Ф 087-513-30237
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

Б. Е. Школьников
 В. В. Школьников

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 0445252700

Генеральный директор
 О.Н. Шарипов



**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 **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006585843 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46-99 № 186301, выдан 02.04.1999 г. Ухтинским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающей по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 39 и индивидуальный предприниматель **Школьников 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. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 38, далее совместно именуемые «**Аррендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агрисервис»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002944168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шарнина О.Н., 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:
«3.3. С 01 апреля 2011 года по использованию Помещения 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. Аррендодатели используют упрощенную систему налогообложения. Ежемесячные арендные платежи за Помещение с 01 апреля 2011 года составляют 138676,62 (Послепятнадцать тысяч восемьсот семьдесят шесть) рублей 62 копейки, НДС не облагается, т.к. Аррендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15(Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятидесяти процентов) от общего размера арендных платежей на расчетные счета каждого Аррендодателя.
2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регулируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москва, 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.
5. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Аррендодателей.

МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРРЕНДОДАТЕЛИ:
Школьников Борис Ефимович
 ИНН 772126257673;
 ОГРН 304770000014308
 Р/с 40802810238360104218 в Московском филиале
 Сбербанка России (ОАО) г. Москва
 К/с 30101810405000000225,
 БИК 044525225
 ИДП 087-513-30237
 ИНН/С № 21 по ЮНАО г. Москва
 Школьников Вера Васильевна
 ИНН 772195001466,
 ОГРН 304770000014320
 Р/с 40802810238360104215 в Московском филиале
 Сбербанка России (ОАО) г. Москва
 К/с 30101810405000000225,
 БИК 044525225
 ИДП 087-513-30238
 ИНН/С № 21 по ЮНАО г. Москва

АРРЕНДАТОР:
ООО «Агрисервис»
 127562 г. Москва, Алтуфьевское шоссе,
 д. 40,
 ИНН 7715177300,
 КПП 771501001,
 Р/с 4070281010000141060
 в ЗАО «Райффайенбанк Австрия»
 г. Москва
 К/с 30101810200000000708
 БИК 044525700

В. Е. Школьников
 В. В. Школьников

Генеральный директор
 О.Н. Шарнин



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 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. Авиаинструктора 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 «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаинструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроинвест»** (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 304770000014308
р/с 40802810003100000149
в Московском филиале ОАО
«ГУТА-БАНК»
к/с 30101810600000000915
БИК 044583915
ИФР 087-513-30237

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

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. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Миля, 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. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Миля, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроинвест»** (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) в 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» «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.е. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения».

3. Арендодатели настоящим подтверждают свое полное и безотзывное 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

Б. Е. Школьников

Арендатор:

ООО «Агроинвест»

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 06 марта 2013 г.

Кадастровый номер 50:01:0010005:799

Инвентарный номер (номер архаивизаций учетной книги) 134-039-10021/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (оборудован), в котором расположено помещение 50:01:0010005:799

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

1.3. Общая площадь помещения: 846,6 кв.м

1.4

Адрес (географические координаты):

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	Люберецкий
Муниципальное образование	Троицкое Люберецкое
Населенный пункт	Троицкое
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Троицкая
Номер дома	79
Номер корпуса	---
Номер строения	---
Этаж	0
Номер помещения (квартиры)	---
Номер помещения (местоположения)	---

1.5. Назначение помещения: Жилищное

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

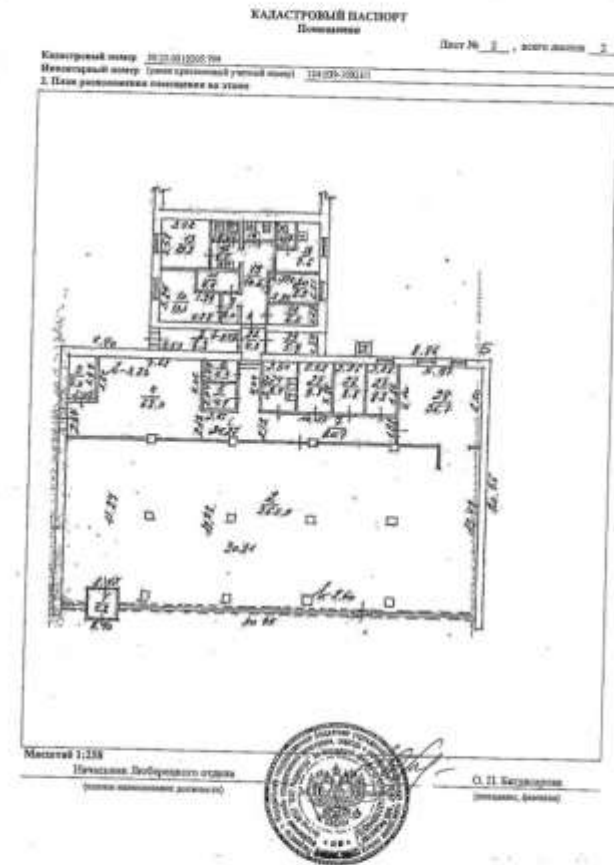
1.8. Номер помещения на поэтажном плане

1.9. Предыдущие кадастровые (улицные) номера объекта недвижимого имущества

1.10. Примечание:

1.11. Формы федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата"

И. П. Вязовкина
(подпись, печать)



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

Либерский филиал

Область, республика, край Московская обл.
Район Либерский р-н
Округ _____
Город (пг. поселение) г.р. Либерцы

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

**Встроено - пристроенное кирпичное нежилое помещение к 5-ти
этажному жилому дому лит. Б**

№ 23 по улице (пг.р.) Одоевский проспект

Инвентарный номер	124-039-10021
Номер в реестре жилищного фонда	
Квартальный номер	

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



3550488

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Дата (счета, инвент.)
1	Шальманов Игорь Владимирович (паспорт: серия 46 90 номер 16201 выдан Удмуртская СМ Либерский УИД/ИД 02.04.1998)	- Договор купли-продажи нежилого помещения от 12.03.1996г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 12.03.1996г. №15-01.22-7.1996-49.3	12
2	Шальманов Игорь Владимирович	- Договор купли-продажи нежилого помещения от 12.03.1996г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 12.03.1996г. №15-01.22-7.1996-49.3	12

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Назначение	Площадь
1	2
по функциональному назначению	3779,0
застроенная площадь	192,7

III. Описание зданий и сооружений

Эксп. №	Наименование	По укрупненной схеме			Характеристика конструктивных элементов					
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы	подвал
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	встроенное сооружение	634,3	2,50	2580	бетонные блоки	кирпичные	досб. панели	плоская, утепленная	бетонные, утепленные	бетонные, утепленные
2	пристроенная часть	112,8	2,01	210	бетонные блоки	кирпичные	досб. панели	плоская, утепленная	бетонные, утепленные	бетонные, утепленные
итого: всего	7,2									

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование помещений и сооружений	Фактическая этаж, №	Действительная балансовая стоимость (руб.)
1			
2	основное строение	2/3	2755102,00
		Итого:	2755102,00

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость

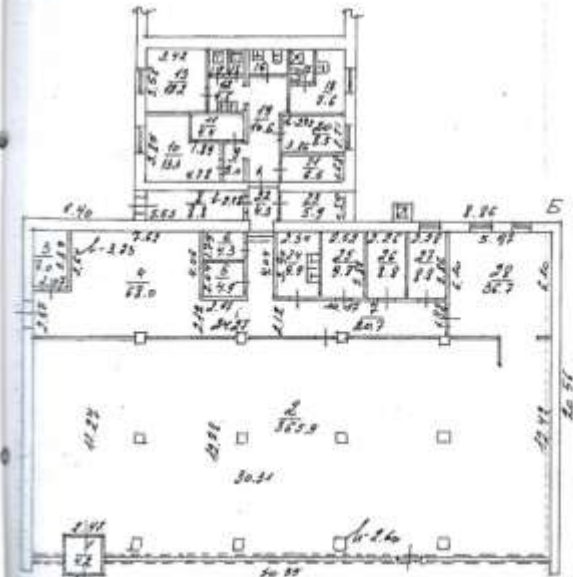
2755102,00 руб.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

СТРОЕНИЯ №1

ЛЮБЕРЦЫ

№-ПРОЕКЦИОНАЛЬНЫЙ *Детский сад № 55*



ЭКСПЛИКАЦИЯ

НА НЕЖИЛИЩНОЕ СТРОЕНИЕ

СОГЛАСОВАНО

19.07.2004

Масштаб 1:200


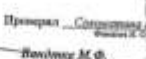
Экспликация
к паспортному плану Ветрино - приростные значения каждого помещения в 5-ти этажном здании дома №1, Б. расположенного в городе (другом поселении) Одоевский район

лист № 22

№ п/п	№ кв.	№ комн.	№ этаж	Назначение помещения	Формат чертёж (показ по внутреннему обводу)	Общая площадь	И-У, площадь		Высота	Сред. высота
							общая	пользуемая		
1	1	1	1	период						
2	1	2	1	период		4,2				
3	1	3	1	период		387,9	387,9	4,3	4,3	2,80
4	1	4	1	период		7,0		7,0	2,21	
5	1	5	1	период		26,0		26,0		
6	1	6	1	период		4,9	4,9			
7	1	7	1	период		4,3		4,3		
8	1	8	1	период		20,7		20,7		
9	1	9	1	период		6,8		6,8	2,20	
10	1	10	1	период		3,0		3,0	2,20	
11	1	11	1	период		13,3	13,3			
12	1	12	1	период		4,7	4,7			
13	1	13	1	период		4,3		4,3		
14	1	14	1	период		12,2		12,2		
15	1	15	1	период		7,3		7,3		
16	1	16	1	период		7,3		7,3		
17	1	17	1	период		2,7		2,7		
18	1	18	1	период		2,8		2,8		
19	1	19	1	период		7,4		7,4		
20	1	20	1	период		20,4		20,4		
21	1	21	1	период		6,3		6,3		
22	1	22	1	период		4,3		4,3	2,20	
23	1	23	1	период		1,9		1,9	2,20	
24	1	24	1	период		8,8	8,8	8,8	2,20	
25	1	25	1	период		8,8	8,8	8,8	2,20	
26	1	26	1	период		8,8	8,8	8,8	2,20	
27	1	27	1	период		8,8	8,8	8,8	2,20	
28	1	28	1	период		36,7	36,7	36,7	2,80	
Итого по помещениям (страница 1)						446,1	442,1	446,1		
Итого по листу 1						446,1	442,1	446,1		
Итого по листу 2						446,1	442,1	446,1		

Подписано, по вычислениям и обрису: **Итого по вычислениям (1)**

Итого:

Исполнитель: Филиппов В. А.  Директор филиала
 Проверил: Соловьев М. В.  Проверил М. В.

19 02 07
 16 02 06
 16 02 06
 16 02 06

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

№ п/п	Наименование документа	Примечания (количество листов, прочее)
1	1	2

Особые отметки

Паспорт составлен 20 мая 2007 г.

Исполнитель: Филиппов В. А.  Директор, и.о. директора
 Проверил: Соловьев М. В.  Проверил М. В.
 Дата выдачи: 25 июня





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 № 006583842 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, проинициацией 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 30477000014320) 14.04.1959 г.р., место рождения: с. Сухорубовка Сергиевского района Северо-Казаньстанской обл., пол: женский, гражданство РФ, паспорт серии 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-0К2, проинициация 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 «Агроинвест» (зарегистрировано Московской регистрационной палатой 15.05.2001 г. за № 002.044.168, ОГРН 1027700102530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, адрес местонахождения: 127549 г. Москва, Алуфьевское шоссе, д. 60), именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Осипин 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.
- Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
- Споры, вытекающие из настоящего Соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москва, в соответствии с действующим законодательством РФ.
- Все остальные пункты Договора остаются неизменными.
- Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью Договора.
- Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателей.
- 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:		Арендатор:
Школьников Борис Ефимович	Школьников Вера Васильевна	ООО «Агроинвест»
ИНН 772126267673, ОГРН 30477000014308, р/с 40802810300010003135 в ООО «Унифондбанк» г. Москва, адрес: 30101810700000000488 БИК 044583488 ИФФ 067-513-30237 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва	ИНН 772195001466, ОГРН 30477000014320, р/с 40802810900010003134 в ООО «Унифондбанк» г. Москва, адрес: 30101810700000000488 БИК 044583488 ИФФ 067-513-30238 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва	127549, г. Москва, Алуфьевское шоссе, д. 60. ИНН 7715277300, КПП 774901001 Р/с 4070281010000341060 в ЗАО «Райффайонбанк 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 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Саратов, 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 Суворовка Сергиевского района Северо-Кавказской области, паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОНД района «Жульбино» 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 Сереежина 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 (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 переадресации.
Настоящим Арендодатель выражает свое полное и безоговорочное 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 переадресации 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.

Новое 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 (Пятнадцать) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, Арендатор перечисляет на расчетный счет каждого из Арендодателей в равных долях сумму Обеспечительного платежа в общем размере **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 ухудшает 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 реконструкции (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 и установленном законом порядке перепланировки. При этом Арендодатель, как собственник Помещения, обязуется представить необходимые для согласования Реконструкции правоспособные 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:

«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 Мила, д. 11, корп. 1, кв. 59.	109431, г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. 1, кв. 58.	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60
Адреса для направления корреспонденции	109431, г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. 1, кв. 59.	109431, г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, 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	40702810100001601060
Наименование банка	ООО «Унифонбанк» г. Москва	ООО «Унифонбанк» г. Москва	ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» г. Москва
БИК банка	044583488	044583488	044525700
Корреспондентский счет	30101810700000000488	30101810700000000488	30101810200000000700

от Арендодателя 1:
Индивидуальный предприниматель
Борис Ефимович Школьников
/ Б.Е. Школьников /

от Арендодателя 2:
Индивидуальный предприниматель
Вера Васильевна Школьниковна
/ В.В. Школьниковна /

от Арендатора:
Представитель по Доверенности
ООО «Агросевент»
/ М.А. Серезюни /



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



г. Москва «26» апреля 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытый реальный негласный инвестиционный фонд «Активно один», именуемое в дальнейшем «Арендатель», в лице Генерального директора Коротовой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Агрисеквест», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 15 мая 2001 года за № 002.044.168, ОГРН 1027700102530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, место нахождения: 127549, г. Москва, Атуфьевское ш., д.60, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Осмолова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны»,

в связи с переходом в 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: 50:22:0010205:1005, являющееся предметом Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от 09 августа 2005 года, дата регистрации 18 января 2016 года за № 50-50/001-50/061/006/2013-995/3 (далее – «Договор») заключила следующее Дополнительное соглашение №9 к Договору (далее – «Дополнительное соглашение») о нижеследующем:

- Привести Договор аренды в следующей редакции:
«Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытый реальный негласный инвестиционный фонд «Активно один» (ОГРН 1077759966756, ИНН/КПП 7725627413/7770401001, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местонахождением по адресу: 119435, г. Москва, Большой Сахарский переулок, дом 12, строение 16, в лице Генерального директора Коротовой Ю.А., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатель», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Агрисеквест», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 15 мая 2001 года за № 002.044.168, ОГРН 1027700202510, ИНН 7715277300, КПП 774901001, место нахождения: 127549, г. Москва, Атуфьевское ш., д.60, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Осмолова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», с другой стороны,
- Изложить п. 1.2 Договора в следующей редакции:
«1.2. Помещение, согласно Кадастровому паспорту, выданному физлицом ФГБУ «Федеральный кадастровый палат Росреестра по Московской области» от 21.09.2015, и Техническому паспорту, выданному Люберецким филиалом ГУП МО «МО БТИ» 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 № 50:22:0010205:1005.»
- Изложить п.1.3. Договора в следующей редакции:
«1.3. Право собственности на Помещение принадлежит Арендодателю на основании Договора купли-продажи нежилого имущества № 6/н 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 Едином государственном реестре недвижимости от 18.01.2016 г.»
- 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 345 347,95 (Триста сорок пять тысяч двести сорок семь) рублей 95 копеек.
- 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 345 347,95 (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 шестьдесят 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 2 192 541,20 (Два миллиона сто девяносто две тысячи пятьсот сорок один) рубль 20 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 394 637,43 (Триста девяносто четыре тысячи шестьсот тридцать 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.
- 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 иных платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы на оплату коммунальных платежей. В случае аренды части здания Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору расчет стоимости потребленного 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.
- Настоящим Стороны согласовали, что суммы НДС, подлежащие уплате Арендодателем ежемесячно в соответствии с п.4 настоящего Дополнительного соглашения и начисляемые за период с 18 января 2016 года по 30 апреля 2016 года включительно, подлежат уплате Арендодателем в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения. Во избежание сомнений, общий размер указанной в настоящем пункте суммы НДС равен 1 210 500,99 (Один миллион двести десять тысяч триста) рублей 99 копеек.
- Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.
- Дополнительное соглашение вступает в силу с даты подписания/расторжения свое действие на основании сторон, датная с 18 января 2016 года и до окончания срока действия Договора.
- Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для каждой из Сторон, и один экземпляр для регистрирующего органа.
- Приложение №1 к Договору (Кадастровый паспорт Помещения) изложить в редакции


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 345 347,95 (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 шестьдесят 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 2 192 541,20 (Два миллиона сто девяносто две тысячи пятьсот сорок один) рубль 20 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 394 637,43 (Триста девяносто четыре тысячи шестьсот тридцать 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 иных платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы на оплату коммунальных платежей. В случае аренды части здания Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору расчет стоимости потребленного 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.

6. Настоящим Стороны согласовали, что суммы НДС, подлежащие уплате Арендодателем ежемесячно в соответствии с п.4 настоящего Дополнительного соглашения и начисляемые за период с 18 января 2016 года по 30 апреля 2016 года включительно, подлежат уплате Арендодателем в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения. Во избежание сомнений, общий размер указанной в настоящем пункте суммы НДС равен 1 210 500,99 (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/расторжения свое действие на основании сторон, датная с 18 января 2016 года и до окончания срока действия Договора.
9. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для каждой из Сторон, и один экземпляр для регистрирующего органа.
10. Приложение №1 к Договору (Кадастровый паспорт Помещения) изложить в редакции

Арендатель  Арендатор 

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

- Приложение №1 – Кадастровый паспорт Помещения;

Адреса и реквизиты Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
КСП Канцеля Уд ООО Д.У. ЗИФФ рентаый «Активно одно»	ООО «Агроосексы»
Юридический и фактический адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулк, д. 12, стр. 16 ИНН/КПП 7723627413/770401001 ОГРН 1077759966756	Юридический адрес: 127549 г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 60 Почтовый адрес: 142784, г. Москва, Никомосисский АО, дер. Румянцово, Бизнес Парк «Румянцов», стр. 4, а/я 1661 ИНН/КПП 7715277300/774901001 ОГРН 1027700302330
Банковские (платежные) реквизиты: р/с 40701810400000009772 « ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва к/с 30101810400000000555 БИК 044525335	Банковские (платежные) реквизиты: р/с 40702810100001401060 « ПАО «Райффайенбанк Австрия», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700
Генеральный директор Ю.А. Короткова	Генеральный директор /В.В.Остапов/

Арендодатель

Арендатор

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" на Московской области
 Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" на Московской области
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (форма по состоянию на 01.01.2018 года)

Лист №	1	2	3	4	5
021*	дата выдана: 2017 г. 10 Авг. 13:00:18 (0000)				
001	кадастровый номер:	50:07:0010301.001			
002	номер кадастрового участка:	75:07:0010105			
003	кадастровый номер:	134:074:00301			
004	дата приема номера и его кадастровый номер кадастрового:	21.06.2012			
Основные сведения:					
1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	50:07:0010301.001			
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 01			
3	Площадь помещения:	161,4			
4	Адрес помещения (индекс, наименование):	Московская область, р-н Каширский, / д.Ильинское, в.ТН, стр.1			
5	Назначение:	Жилые			
6	Вид жилого помещения:	квартира, квартира			
7	Кадастровый номер участка, в котором расположено помещение:				
8	Сведения о собственнике (ИП):	ИП Остасов В.В.			
9	Сведения о праве: Обременения собственности, № 50:01:22-7/1908-09.1 от 10.09.1998, Штамповый лист: 1998/09, Рентар доля: 1/2; Обременения собственности, № 50:01:22-7/1908-09.2 от 10.09.1998, Штамповый лист: 1998/09, Рентар доля: 1/2				
10	Специальное:				
11	Сведения о включении в реестр объектов недвижимого имущества:				
12	Сведения о кадастровых оценках:				
13	Сведения о кадастровой оценке:				
13.1	Кадастровая оценка объектов недвижимости, расположенных в области недвижимости:				
13.2	Кадастровая оценка объектов недвижимости, расположенных на территории кадастрового участка:				
13.3	Кадастровая оценка объектов недвижимости, расположенных на территории кадастрового участка:				
14	Кадастровый номер участка (кадастровый номер кадастрового участка):				
Выдана: 2017 г. 10 Авг. 13:00:18 (0000) / В.В.Остапов / 11.08.2018 (подпись, печать)					

Арендодатель

Арендатор



№ 10 от 22.11.2016

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

г. Москва

«26» октября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Активное цен», 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 1027700102530, ИНН 7713277100, 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»), и нижеизложенное:

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 является ежемесячной арендной платой.

Переменная Арендная плата включает в себя компенсацию Арендодателю коммунальных расходов, а именно расходы за электроэнергию, в соответствии с пунктом 3.0. 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 представления Арендодателем Арендатору следующих документов: – счета, акт выполненных работ (оказанных услуг)/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 соответствующий месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, представляемым в первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание главы документов.

В целях компенсации расходов Арендодателя, связанных с оплатой расходов Арендатора на электроэнергию, 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.

5. Праваотношения Сторон, право не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются нормами действующего законодательства РФ, положениями Договора и подлежащим оформлению дополнительных соглашений к нему.
6. Все действия, связанные с государственной регистрацией Соглашения, осуществляются силами и за счет Арендодателя.
7. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) 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 подписи Сторон		
	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗИИФ рентабель «Активно один»	ООО «Агроаспект»
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	143784, г. Москва, Кингское шоссе, 2 км, Офисный парк Соусити, 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 /


 11.11.18
 Ю.А. Короткова
 В.В. Осипов

ВХ №140 от 03.04.2018

Дополнительное соглашение № 11
 к Договору аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 года

Московская область, г. Люберцы *01 марта 2018 года*

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытый рентный невым инвестиционным фондом «Активно один», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и
 Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект», зарегистрированное в Московской регистрационной палате 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/Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение №11 (далее по тексту - «Соглашение») о Договору аренды нежилого помещения №21/12 от 09.08.2005 г. (далее по тексту - «Договор»), о нижеследующем:

1. В связи с изменением адреса здания, в котором расположено Помещение именуемая п.1.1. Договора, вложив его в следующей редакции: «1.1. В порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное пользование и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество (далее – «Помещение»), расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 55, пав. 1».
2. Изменить п. 1.2. Договора, назвав его в следующей редакции:
 и1.2. Помещение общей площадью 652,2 (Шестьсот пятьдесят две целых и две десятых) квадратных метра, кадастровый номер 50:22:0010205:1093, согласно Техническому паспорту, выданному Котельническим отделом Люберецкого филиала ГУП МО «МОБТИ» «07» декабря 2017 года, который является Приложением № 1 к Договору.
3. Подписание Договора, противоречащее настоящему Соглашению, признано не подлежащим.
4. 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.
5. Праваотношения Сторон, право не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются нормами действующего законодательства РФ, положениями Договора и подлежащим оформлению дополнительных соглашений к нему.
6. Соглашение составлено в 3 (Трех) 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.
7. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендатора, при условии предоставления необходимых для такой регистрации документов со стороны Арендодателя.
8. 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 № 11/12 от 09 августа 2005 года

Копия технического паспорта

Государственное учреждение «Министерство
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Департамент филиал ГУИМО "МОБТИ"
Калужская область, г. Боровск, ул. Советская, д. 10

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ
документ
на техническое обслуживание

Администрация (владелец) объекта недвижимости

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	
Муниципальное образование	г. Боровск
Муниципальный округ	Муниципальный округ
Улицы (площади, проезды, в.у.д.)	г. Боровск
Почтовый индекс	Наличник
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Этаж	г
Номер помещения (этажа)	г
Целевое назначение помещения	Двухэтажное нежилое здание, нежилое здание Административное здание, нежилое здание, нежилое здание, нежилое здание, нежилое здание /
Почтовый адрес	120 006, МОБТИ /
Калужский адрес	60-22-90/0250-1005

Технический паспорт выдан по состоянию на 25 мая 2017 г.
Инженер-инвентаризатор

2

Калужская область, г. Боровск, ул. Советская, д. 10		Департамент филиал ГУИМО "МОБТИ"		Дата выдачи: 25.05.2017	
Листовой адрес: Московская область, г. Боровск, ул. Советская, д. 10		Листовой адрес: Московская область, г. Боровск, ул. Советская, д. 10		Листовой адрес: Московская область, г. Боровск, ул. Советская, д. 10	
II. Элементы планировки здания					
№ п/п	Наименование	Объемный вес	Объем	Материал	Примечание
1	пол	0,01	1,20		
2	перегородка	40,0	2,40		
3	стена	8,0	1,20		
4	перегородка	0,01	0,12		
5	перегородка	0,01	0,12		
6	перегородка	0,01	0,12		
7	перегородка	0,01	0,12		
8	перегородка	0,01	0,12		
9	перегородка	0,01	0,12		
10	перегородка	0,01	0,12		
11	перегородка	0,01	0,12		
12	перегородка	0,01	0,12		
13	перегородка	0,01	0,12		
14	перегородка	0,01	0,12		
15	перегородка	0,01	0,12		
16	перегородка	0,01	0,12		
17	перегородка	0,01	0,12		
18	перегородка	0,01	0,12		
19	перегородка	0,01	0,12		
20	перегородка	0,01	0,12		
21	перегородка	0,01	0,12		
22	перегородка	0,01	0,12		
23	перегородка	0,01	0,12		
24	перегородка	0,01	0,12		
25	перегородка	0,01	0,12		
26	перегородка	0,01	0,12		
27	перегородка	0,01	0,12		
28	перегородка	0,01	0,12		
Итого объем: 100,00 м ³ / МОБТИ					

3

№	Наименование государственного задания	Основание задания (заказ, контракт, акт приема, отчета и др.)
1	Исполнение государственного задания на оказание государственных услуг в сфере культуры и искусства	Акты приема, акты сдачи-приемки, акты о выполнении работ, акты о предоставлении услуг

IV. Стоимость задания

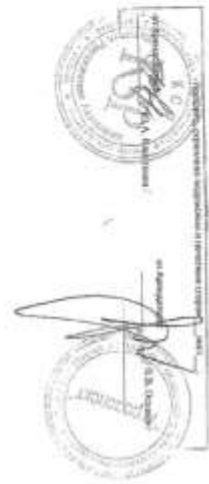
Запланированная стоимость без НДС: _____ руб.

Исполненная стоимость на дату окончания задания (за исключением НДС): _____ руб.

Комментарии (если имеются):

Государственное задание исполнено в соответствии с условиями государственного задания №140-П/1 от 11.02.2016

Подпись заказчика	17 декабря 2017 г.
Инициалы	Гуляевой С.С.
Присвоение	Дев. Д.В.
Подпись Государственного органа	Д.В. Дев
Инициалы	
Подпись	
Дата выдачи	



от Арендодателя:
Генеральный директор
[Signature]
Ю.А. Короткова

от Арендатора
по договору
[Signature]
В.В. Осипов



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

Источники: Данные открытых источников, Анализ Исполнителя

Расчет премии за специфический риск						
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		6	2	-	-	-
Взвешенный итог		6	4	-	-	-
Сумма		10				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,25				
Итоговая премия за риск		1,25%				

Источники: 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%

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

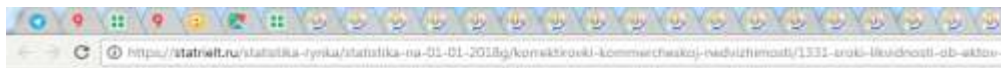
279

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

280



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2018 года

№	Наименование объектов	1	2	3
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КХТ 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	Комунально-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
Безопасные 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 плотнострастроенных или обособленных 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-ndvizhivosti/1331-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-01-2018-goda>



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

Таблица 16. 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	1 140	1 780	3 080
	Эксплуатационные расходы	1 120	1 440	2 460
1.2 Торговые помещения				
	Операционные расходы	3 140	1 130	1 320
	Эксплуатационные расходы	6 188	4 710	3 450
1.3 Складские помещения				
	Операционные расходы	1 780	1 220	1 780
	Эксплуатационные расходы	1 240	1 150	1 380
2 Санкт-Петербург				
2.1 Офисные помещения				
	Операционные расходы	4 420	1 480	3 150
2.2 Торговые помещения				
	Операционные расходы	7 120	3 810	4 130
2.3 Складские помещения				
	Операционные расходы	2 210	1 850	1 130
	Эксплуатационные расходы	1 780	1 480	840
3 Московская область				
3.1 Складские помещения				
	Операционные расходы	1 420 - 2 410	1 100 - 1 200	800 - 1 150

Расходы приведены с учетом НДС

Операционные расходы включают: эксплуатацию (с кондиционированием), налог, земельный налог, страхование. Для территории жилой застройки данные представлены по состоянию на 1 до 1% от средней ставки (1% - для крупных объектов, 2% - для мелких).

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

Таблица 16. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОП	Переменные ОП
Налог	На имущество и землю	На аренду земли
Страхование	На недвижимость	На аренду
Управление	По управленческому учету	Служба труда
Маркетинг	В соответствии с целью, расходом	Соглашения, аренда договоров
Энергообеспечение	Максимально необходимы (при аренде)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Техническое обслуживание помещений		Уборка, обслуживание лифта, вентиляции и др.
Обеспечение безопасности	Охрана/охрана	Содержание служб охраны
Расходы на рекламу		Издание рекламационных материалов

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59.

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

Матрицы коэффициентов

Таблица 88

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

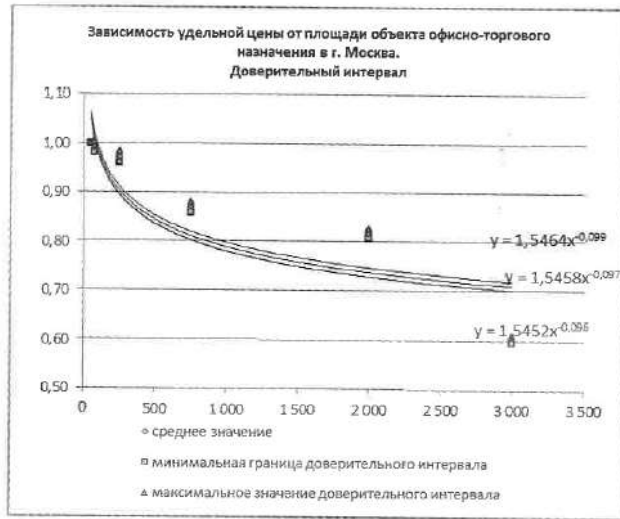


Рис. 50¹⁴

¹⁴ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

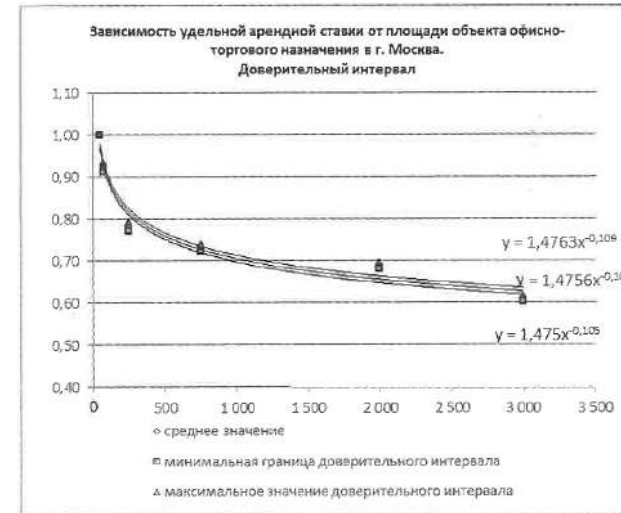


Рис. 58²²

²² Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

качество, размещение в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, престижные места, красная линия, престижность окружающей, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выше престижность места, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное 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. [Дополнительные материалы для инвестирования в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StatNet на основе рыночных данных за истекший квартал

Объекты недвижимости высшего класса качества (A+ / A), в отличии или от хороших тех состояний, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удаленных районах, состоящие из вторичной планировки (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,18
Производственные помещения и здания	0,12	0,22

0,1102017

1. В интервале между низким и средним значениями находятся объекты рыночной недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городо-центров Московской и Ленинградской областей, городо-микрорайонов, краевых, областных и республиканских городо-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 - Прочие информации - Авторизация / полный доступ - Сервисы/поддержка/подписка

Вперед →

Таблица 113

г. Москва (цены/арендные ставки)

Этаж расположения	аналог			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки				
1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Таблица 114

г. Санкт-Петербург (цены/арендные ставки)

Этаж расположения	аналог			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки				
1 этаж	1,00	1,16	1,27	1,36
2 этаж и выше	0,86	1,00	1,09	1,18
цоколь	0,79	0,92	1,00	1,08
подвал	0,73	0,85	0,93	1,00

Таблица 115

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены/арендные ставки)

Этаж расположения	аналог			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки				
1 этаж	1,00	1,11	1,21	1,34
2 этаж и выше	0,90	1,00	1,09	1,21
цоколь	0,82	0,91	1,00	1,11
подвал	0,75	0,83	0,90	1,00

Объект-аналог №1 для сравнительного подхода

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CIAN.ru website. The URL is https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/196221785/. The listing is for a commercial property with a trading area of 190.6 m², located in the Moscow region, Lyubertsy district, Ukhomka, October Prospect, building 1k1. The price is 49,900,000 RUB, which is 263,805 RUB per m². The listing is from the company Minds Capital, an agency with 239 reviews and a phone number +7 495 120-22-22. A photo of the building entrance is shown, along with a table of property details and a description of the premises.


https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/196221785/

11 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 190,6 м²

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

В избранное Поделиться



2 фото

Площадь	Этаж	Помещение
190,6 м ²	1 из 14	Свободно

Продается торговое помещение, 1-я линия домов, отдельный вход, большие витринные окна, вся площадь на 1-ом этаже. Арендатор: кухонная студия "Мария". МАП - 414 614 рублей, индексация 7 %.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

49 900 000 Р

263 805 Р за м²

Minds Capital
Агентство недвижимости
239 отзывов

+7 495 120-22-22

Написать сообщение

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

Объект-аналог №2 для сравнительного подхода

https://www.cian.ru/sale/commercial/185956700/


Bookmarks ЦИАН Suggested Sites Imported From IE Почтовые индексы Damodaran Online Распоряжение Пра ВСН 53-86(p) «Пра Реконструкция дои Другие закладки

Торговая площадь, 2 355 м²

Москва ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино. Лермонтовский просп., 2К1 [На карте](#)

▲ Лермонтовский проспект - 10 мин. пешком
 = Новорязанское шоссе, 3 км от МКАД = Носовикинское шоссе, 5 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



2 фото

Площадь	Этаж	Помещение
2 355 м ²	1 из 14	Свободно

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 16210. Арендный бизнес. Помещение в частной собственности юридического лица, упрощенная система налогообложения. Арендный поток - 7% от товарооборота. Детальная информация по телефону. Предложите свою цену.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить телефону](#)

590 000 000 Р

250 501 Р за м²
 Включены НДС

РВЕ
PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость
 Агентство недвижимости
 1301 объявление

+7 926 537-14-23
 Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН и сайте объявлений имеет право на размещение

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

Объект-аналог №3 для сравнительного подхода

Здание, 861 м²
 Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул, 11 На карте
 М Лермонтовский проспект - 11 мин. пешком
 М Егорьевское шоссе, 1 км от МКАД М Новорязанское шоссе, 4 км от МКАД

200 000 000 Р ↑ ↓
 222 289 Р за м²
 Следить за изменениями цены
 Включены НДС

Роман Чеухин
 Частный мастер
 Нет отзывов
 18 объявлений
 +7 903 672-43-60
 +7 964 643-72-65
 Пожалуйста, помните, что если вы объявление на CIAN, IT оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

Площадь: **861 м²**
 Этажность: **1 этаж**

Продается помещения не далеко от метро. Свободная продажа правам.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 903 672-43-60, +7 964 643-72-65
 Пожалуйста, помните, что если вы объявление на CIAN

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


Объект-аналог №1 для доходного подхода

https://www.cian.ru/rent/commercial/196199155/

Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., 2К1 На карте

▲ Лермонтовский проспект - 3 мин. пешком
 ■ Новорязанское шоссе, 5 км от МКАД ■ Носовикинское шоссе, 7 км от МКАД

В избранное Показать фото



2 фото

Площадь	Этаж	Помещение
140 м ²	1 из 14	Свободно

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА! БЕЗ КОМИССИИ!
 В аренду предлагается торговое помещение, расположенное в пристройке к жилому дому на Лермонтовском проспекте.
 Дорога пешком до ближайшей станции метро "Лермонтовский проспект" займет около 3-х минут.
 Переваз ленин домов. Район плотной жилой застройки.
 Сверхинтенсивный автомобильный и пешеходный поток.

Общая площадь - 140 кв.м (1 этаж, один уровень)
 Помещение с отделкой, состояние - за выездом арендатора, планировка - залная.
 Отдельный вход.
 Большие витринные окна, возможность размещения рекламы на фасаде здания.

УСН, коммунальные платежи арендатор оплачивает дополнительно.

399 992 Р/мес.
 34 385 Р за м² в год

✓ (seo)
 Вера Аждамакова
 Chase Estate

+7 905 754-44-69
+7 495 797-70-74

Позвоните, скажите, что нашли эту объявление на ЦИАН. И получите скидку после звонка

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

Объект-аналог №2 для доходного подхода

от 111 621
до 350 438 руб./мес. ↑ ↓
31 150 руб за м² в год ↑ ↓

ИВТО
ID 24954
+7 903 616-36-70
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Площадь: от 43 до 135 м² Этаж: 1 из 12 Помещение: Свободно

Назначение: торговля, бани, салон красоты, кондитерская, бытовые услуги, цветы, медицинский центр, офис, с/ра салон, аптека, магазин, авиа кассы, детские товары, алкомаркет, детский магазин, пиццерия, зоотовары, салон связи, свободное назначение, товары для дома, ювелирный, турагентство, торговая площадь, стрит ритейл

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 (ПСН) в 7м.п. 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 залыная.
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 фальшь витрин на фасаде, с двух сторон от входа. Высокий рекламный потенциал- возможности размещения вывесок на фасаде и на фальшь 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 (мед., страховые, авиабилеты), магазин любого типа, кофейню, кондитерскую, офис оператора связи (офис продаж), шоурум и т.д. Прямая аренда от собственника 350.000руб./мес. (+ коммуналка и электр-во).

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

Объект-аналог №3 для доходного подхода

https://www.cian.ru/rent/commercial/193408199/

Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 65/32 На карте

Жулебино · 8 мин. пешком · Котельники · 15 мин. пешком

Новорязанское шоссе, 2 км от МКАД · Носовихинское шоссе, 8 км от МКАД

625 000 Р/мес. ↑

30 000 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

УСН, без комиссии

Константин Носов

ИСНС

Нет отзывов

15 объектов

+7 985 212-30-95

+7 909 954-04-70

Показать, сканить, что нашли это объявление на ЦИАН и оставить отзыв после звонка

Написать сообщение

17 фото

Площадь	Этаж	Помещение
250 м ²	1 из 15	Свободно

Назначение: пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, фитнес, цветы, фрукты, спортзал, зал, кальная, хостел, гостиница, медицинский центр, ломбард, офис, продукты, ресторан, общепит, сауна, стоматология, фотостудия, автозапчасти, вра салон, бильярдная, букинерская контора, бутик, зоомагазин, детский магазин, зубная поликлиника, зоотовары, йога, учебный центр, фастфуд, пizzerия, суши, спортивный зал, ночной клуб, шиномонтаж

Торговые места ОТ СОБСТВЕННИКА в исторически сложившемся Универсаме

- 5 мин. от м. Жулебино
- 1 этаж многоквартирного дома
- Пересечение улиц Привольная и генерала Кузнецова
- Крупный жилой массив с населением более 80 000 чел.
- Транспортная доступность
- Собственный выезд с центральной улицы

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

rusbonds.ru/tquotes.asp?tool=109047&pl=10013

МБ Адресно-о - - - - - 78 20 666 727 21 219 477 571 28.11.2018

МБ Адресные-о - - - - - 10 3 430 000 3 795 295 000 27.11.2018

МБ РПС с ЦК обл - о - - - 110,65 - 7,15 10 3 430 000 3 795 295 000 27.11.2018

МБ РЕПО Облигации USD-о - - - - - 1 2 000 000 32 633 335 USD 08.06.2018

МБ РЕПО Облигации-о - - - - - 1 1 959 680 1 976 823 281 RUB 19.06.2018

МБ Рыночные-о - - - 110,99 - - 11 5 260 5 838 092 28.11.2018

МБ Рынок/Адрес-о - - - - - 11 5 260 5 838 092 28.11.2018

МБ Облигации-о 110,50 110,96 110,99 - 7,11 11 5 260 5 838 092 RUB 28.11.2018

МБ РПС Облигации-о - - - 111,18 - 7,47 1 00 33 300 RUB 15.10.2018

ЦБР Облигации заклад - - - - - - - - - 29.11.2018

ЦБР Счета РЕПО Облигацио - - - 110,99 - - - - 29.11.2018

НВА Финанс (MIR) - - - 110,65 - - - - 28.11.2018

Итоги торгов МБ Облигации-о на 28.11.2018

КОТИРОВКИ ЗА ДЕНЬ, %НОМ.

Цена последней заявки на покупку: 110,50

Цена последней заявки на продажу: 110,96

Максимальная цена покупки за день: 111,00

Минимальная цена покупки за день: 110,62

ЦЕНЫ СДЕЛОК ЗА ДЕНЬ, %НОМ.

Цена открытия (первая): 110,02

Максимальная цена дня: 111,00

Минимальная цена дня: 109,81

Индикативная цена дня: 110,96 (+0,40)

Средневзвешенная цена дня: 110,99 (+110,99)

ДОХОДНОСТЬ ПО ИТОГАМ ТОРГОВ, % ГОД.

По цене последней сделки: 7,11

По средневзвешенной за день: 7,11

ОБЪЕМЫ ТОРГОВ

Количество сделок, шт: 11

Объем в единицах ценных бумаг: 5 260 (+5 260)

Объем в денежных единицах: 5 838 092,48

РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Поправочный коэффициент Банка России: 110,96

Рыночная цена (пост-ФКЦБ N 04-6/15): 110,99

Рыночная цена (пост-ФКЦБ N 03-52/15): 110,99

ДИНАМИКА ЦЕН СДЕЛОК ЗА ПОСЛЕДНИЕ 6 МЕСЯЦЕВ

цены сделок | доходность по среднему | интервалы

Изменение цен сделок за последние 6 мес.

Источник: <http://rusbonds.ru/tquotes.asp?tool=109047&pl=10013>