

22 ноября 2019 г.

Отчет №20191122-1

**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

22 ноября 2019 г.

Вниманию:

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 №9 к договору от 20 ноября 2019 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 22 ноября 2019 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 22 ноября 2019 г., составила:

**155 200 508 (Сто пятьдесят пять миллионов двести тысяч пятьсот восемь)  
рублей 15 копеек, без НДС.**

С уважением,  
Генеральный директор



Ситников А. Д.

### Важное уведомление

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

**Сыстерова Наталья**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (909) 979 90 15

NSysterova@fcg-partners.com

## Сокращения и аббревиатуры

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

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	
▶ Задание на оценку	5
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	36
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	43
<b>Согласование результатов оценки</b>	60
<b>Приложения</b>	62

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
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	▶ 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
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	▶ Характеристики объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	▶ Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Активо один»
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки	<p>▶ Ограничения (обременения) прав, указанные в выписке из ЕГРН от 06.12.2017 г.: ипотека, аренда. Прочие ограничения (обременения) прав, а также условия их учета при оценке будут выявлены в процессе подготовки отчета об оценке и отражены в отчете об оценке</p> <p>▶ С учетом предполагаемого использования результатов оценки, Объект оценки рассматривается без учета ограничений (обременений) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки</p>
Цель оценки	<p>▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки</p> <p>▶ 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»</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	▶ 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». Иное использование результатов настоящего Отчета не предусмотрено

Вид определяемой стоимости	▶ Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	▶ 22 ноября 2019 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ 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». Иное использование результатов настоящего Отчета не предусмотрено
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты</li><li>▶ 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</li><li>▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях</li><li>▶ 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</li><li>▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость</li><li>▶ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного Объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами, представлены в соответствующем разделе Отчета</li><li>▶ 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.</li></ul>

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	36
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	43
<b>Согласование результатов оценки</b>	60
<b>Приложения</b>	62

### 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 28 декабря 2015 года №217н) (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 28 декабря 2015 года №217н) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)



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

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
  - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
  - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
  - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
  - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
  - платеж за объект оценки выражен в денежной форме»
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
  - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
  - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
  - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
  - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

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

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

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	36
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	43
<b>Согласование результатов оценки</b>	60
<b>Приложения</b>	62

- ▶ 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
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 20.11.2019 г., дата оценки 22.11.2019 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	14
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	36
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	43
<b>Согласование результатов оценки</b>	60
<b>Приложения</b>	62

### Заказчик

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

### Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» в лице генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича:
  - Юридический адрес: 108840, г. Москва, г. Трицк, площадь Академическая, д. 4, этаж подвал, пом. 5, ком. 3
  - Фактический адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
  - ИНН 7736549699 / КПП 775101001
  - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/F0456/7 от 17.08.2017, выдан ОА «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

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

### Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», № 1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
  - Свидетельство о повышении квалификации по программе Оценка стоимости предприятия (бизнеса) регистрационный номер 0019/2011 выдан НОУ ДПО "Институт профессионального образования" от 10.11. 2011 г.
  - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., Регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/F0585/7, выдан 30.11.2017 г. ОАО АльфаСтрахование, срок действия договора с «09» февраля 2018 г. до «31» декабря 2019 г., страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
  - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - Стаж работы в области оценки с 2008 г.

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

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

### Сведения о независимости оценщика

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

### Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	
▶ Основные факты и выводы	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	36
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	43
<b>Согласование результатов оценки</b>	60
<b>Приложения</b>	62

Основание для проведения работ по оценке	▶ Договор №07/2015-1 от 21 июля 2015 г. об оценке имущества и задание на оценку №9 к договору от 20 ноября 2019 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 №20191122-1 от 22 ноября 2019 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:	▶ 152 865 276,69 без НДС
Стоимость Объекта оценки в рамках затратного подхода:	▶ Не применялся
Стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода:	▶ 157 535 739,61 без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ <b>155 200 508 (Сто пятьдесят пять миллионов двести тысяч пятьсот восемь) рублей 15 копеек, без НДС</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ 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». Иное использование результатов настоящего Отчета не предусмотрено

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д.

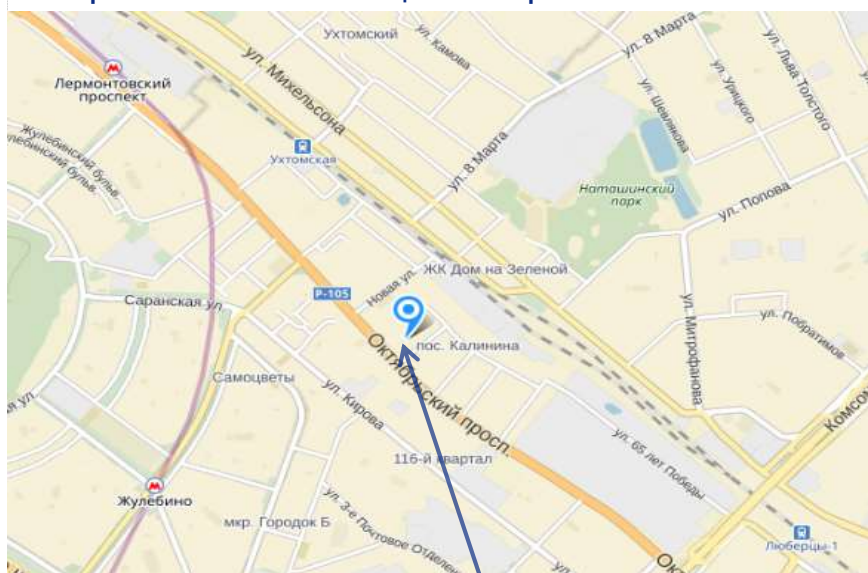
Оценщик

Ситников А. Д.



	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание Объекта оценки	18
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	19
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	20
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	36
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	43
<b>Согласование результатов оценки</b>	60
<b>Приложения</b>	62

## Схема расположения Объекта оценки на карте Московской области



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.		стр.
<b>Задание на оценку</b>	4	<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	43
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7	<b>Согласование результатов оценки</b>	60
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10	<b>Приложения</b>	62
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12		
<b>Основные факты и выводы</b>	15		
<b>Описание Объекта оценки</b>	17		
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	22		
▶ Краткая характеристика региона	25		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	28		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области	30		
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	34		
<b>Общая методология оценки</b>	36		
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	41		

## Динамика основных макроэкономических показателей России в 2018-2023 гг.

Экономические показатели	2018(Ф)	2019(О)	2020(П)	2021(П)	2022(П)	2023(П)
Индекс потребительских цен*	2,9%	4,9%	4,3%	4,0%	4,1%	4,0%
Индекс цен производителей*	12,1%	6,6%	5,2%	4,1%	4,2%	4,1%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	10,9%	7,0%	7,1%	7,4%	7,8%	7,6%

Источник: The Economist Intelligence

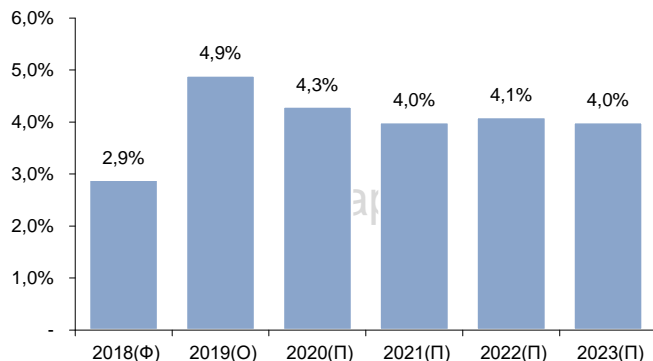
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, \* – среднегодовой

## Общая информация

- ▶ Экономика России в 1 пол. 2019 г. демонстрирует замедление темпов роста по сравнению с предыдущим годом, что связано с появлением рисков для мировой экономики в связи с усилением напряженности в торговых отношениях между США, Китаем и Евросоюзом. Возврат к протекционистским мерам некоторыми странами представляет опасность для российского экспорта, от которого зависит экономическое развитие страны
- ▶ По данным Минэкономразвития, в 1 пол. 2019 г. рост ВВП составил 0,7%, а ожидаемый годовой темп роста ВВП оценивается в 1,3%. Замедление было связано в первую очередь с действием ряда временных факторов, таких как реакция спроса на повышение ставки НДС, коррекция запасов материальных оборотных средств. Кроме того, по оценкам, отрицательный вклад в совокупный спрос в начале 2019 г. вносила бюджетная политика. Также данные за IV квартал 2018 – I квартал 2019 г. указывают на более значимое, чем ожидалось, замедление роста экспорта, что является отражением снижения темпов роста мировой экономики
- ▶ Повышение ставки НДС с 18% до 20%, вступившее в силу 1 января 2019 г., негативно повлияло на уровень инфляции: годовой уровень инфляции вырос до 5,2% в период январь-апрель, оказав давление на потребительскую активность и темпы розничной торговли, темпы роста которой в мае являются самыми низкими с 2017 г. - 1,4%
- ▶ Темпы роста промышленного производства, по оценкам Минэкономразвития, за 1 пол. текущего года составили 2,6% г/г. Наибольший вклад в рост вносит обрабатывающее производство и добыча полезных ископаемых: темпы роста за период январь-май 2019 г. к аналогичному периоду предыдущего года составляют 1,9% и 4% соответственно

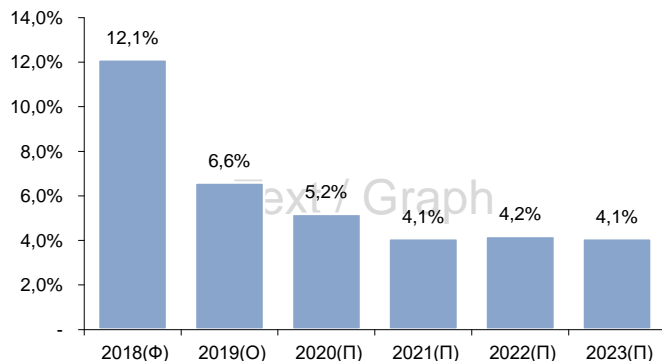
- ▶ На фоне нестабильной макроэкономической ситуации, одним из наиболее серьезных рисков 2019 г., с которым столкнулась российская экономика, является отток иностранных средств с национального фондового и долгового рынков. Несмотря на активную санкционную риторику со стороны США и стран ЕС, крупные инвестиционные и пенсионные фонды проявляют интерес к ОФЗ и еврооблигациям РФ ввиду их локальной недооценки
- ▶ По информации Банка России, объем международных резервов по состоянию на 28 июня составил 517,1 млрд долларов США, увеличившись за полгода - на 50,2 млрд долларов США, или на 10,75%, под влиянием покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила, отчасти нивелированной отрицательной переоценкой
- ▶ Нефть марки Brent после стремительного роста с начала 2019 г. в конце апреля достигла своего максимума – 75 долл. за баррель. Однако с середины апреля цена упала к 30 июня до 63,68 долл./бар. Существенное давление на цену нефти марки Brent оказали данные по увеличению запасов нефти США, а также обеспокоенность инвесторов по поводу роста мировой экономики
- ▶ Умеренная 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 2018 г.
- ▶ Совет директоров Банка России 14 июня 2019 г. принял решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 7,50%. Продолжается замедление годовой инфляции. В мае инфляционные ожидания населения и ценовые ожидания предприятий существенно не изменились, оставаясь на повышенном уровне
- ▶ При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России допускает возможность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний Совета директоров и переход к нейтральной денежно-кредитной политике в первой половине 2020 года. Банк России будет принимать решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков
- ▶ На финансовую систему РФ в 2015-2019 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 лицензий, в 2018 г. – 66 лицензий
- ▶ За 6 месяцев 2019 г. была отозвана лицензия у 21 организации и, по мнению аналитиков «Эксперт РА», в зоне риска отзыва лицензии находятся 11% действующих банков

### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2023 гг.



Источник: The Economist Intelligence  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2023 гг.



Источник: The Economist Intelligence  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным EIU, за 2018 г., общий рост потребительских цен в России составил 2,9%, в то же время темп роста потребительских цен в 2019 г., по оценкам экспертов, повысится до 4,9%
- ▶ По оценкам Банка России, инфляция с начала года на конец мая 2019 г. составила 2,4%, а в годовом исчислении, значительно выше (4,7%) аналогичного показателя 2018 г. равного 4,3%
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен к 2023 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ По оценкам экспертов The Economist Intelligence Unit, темпы роста цен производителей в России в 2019 г. составят около 6,6%, с последующим плавным снижением до 4,1% к 2023 г.
- ▶ Темп роста добычи полезных ископаемых за январь-июнь 2019 г. составил 4% г/г, несмотря на исполнение условий соглашения ОПЕК+ о снижении объемов добычи нефти. В то же время МЭР прогнозирует увеличение доли добычи полезных ископаемых в ВВП страны с 11,5% в 2018 г. до 11,7% в 2019 г.

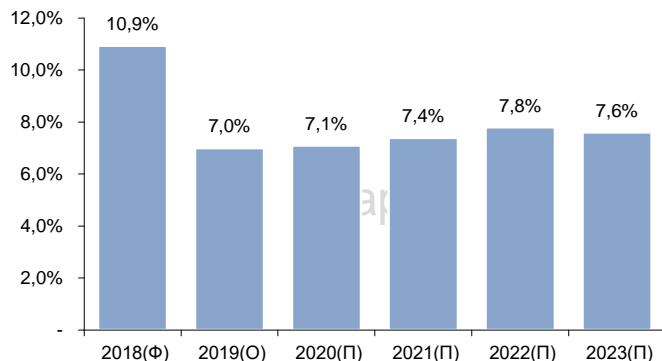
### Капитальные вложения

- ▶ В первом полугодии текущего года прямые иностранные инвестиции в нефинансовые активы составили 11,6 млрд долл. по сравнению с 8,4 млрд долл. в январе-июне 2018 г. (прирост 38%)
- ▶ Согласно оценкам аналитиков МЭР, в 2018 г. инвестиции в основной капитал увеличились на 4,3%, что сигнализирует о замедлении – рост в 2017 г. составлял 4,8%. В период январь-апрель 2019 г. темп роста инвестиций составил 0,5%. На рост инвестиций в основной капитал в 2019 г. оказывало негативное влияние ухудшение настроений бизнеса, обусловленное повышенной волатильностью на финансовых рынках. В 2019 г. МЭР прогнозирует 3,1% роста с последующим увеличением до 7,6% в 2020 г.

### Платежный баланс

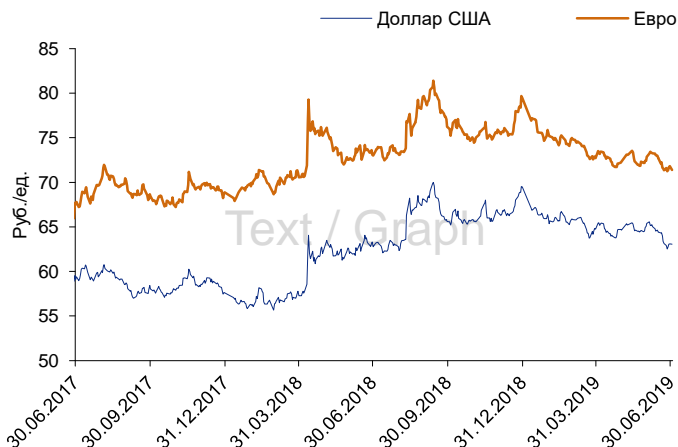
- ▶ По данным Федеральной таможенной службы, в период январь-май 2019 г. внешнеторговый оборот России составил 268,1 млрд долл., что соответствует снижению на 1,9% по сравнению с показателем аналогичного периода 2018 г. Профицит счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации в январе-июне 2019 г., по оценке Банка России, незначительно сократился до 45,8 млрд. долл. в сравнении с 47,7 млрд долл.
- ▶ Положительное сальдо текущего счета платежного баланса являлось источником накопления международных резервов страны и финансирования вывоза капитала в форме пропорционального уменьшения внешних обязательств банков и увеличения иностранных активов прочих секторов. Внешний долг Российской Федерации по состоянию на 1 июля 2019 года, по оценке Банка России, составил 482,4 млрд долларов США, увеличившись с начала года на 27,7 млрд долларов США, или на 6,1%. Значимую роль сыграло приобретение нерезидентами суверенных ценных бумаг, номинированных как в российских рублях, так и в иностранных валютах, и увеличение задолженности по начисленным, но не выплаченным дивидендам, носящее сезонный характер

## Рост номинальной заработной платы



Источник: The Economist Intelligence  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

## Динамика курсов доллара США и евро в 2017 - 2019 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

## Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ По данным EIU, в 2018 г. рост номинальной среднемесячной заработной платы составил 10,9% по сравнению с показателем в 6,6% в 2017 г. В 2019 и 2020 гг. рост номинальных заработных плат ожидается на уровне 7,0% и 7,1% соответственно
- ▶ По данным Росстата, в 1 кв. 2019 г. номинальная среднемесячная начисленная заработная плата составила 40 691 руб. (+8,0% к 1 кв. 2018 г.). Реальная заработная плата выросла на 1,8% за 1 пол. 2019 г. относительно аналогичного периода 2018 г.
- ▶ По оценке Федеральной службы государственной статистики, реальные располагаемые доходы россиян за 2018 г. по сравнению с аналогичным показателем предыдущего года увеличились на 0,1%
- ▶ По оценкам Банка России, реальная заработная плата по итогам 2019 г. вырастет на 2,8% по причине получения выплат разового характера в компаниях с хорошими финансовыми результатами. Вместе с тем, согласно оценкам, темп прироста реальных располагаемых доходов населения окажется существенно более низким, что обусловлено динамикой доходов, не связанных с трудовой деятельностью и социальными трансфертами

## Валютный курс

- ▶ По состоянию на 30 июня 2019 г. курс доллара составил 63,08 руб./долл., а курс евро – 71,82 руб./евро
- ▶ Средний курс доллара к рублю за 1 пол. 2019 г. составил 65,34. Средний курс евро – 73,84 руб.
- ▶ Вследствие таких фундаментальных факторов как положительный торговый баланс РФ, рост котировок нефти в течение 1 кв. 2019 г. и нескольких этапов повышения ключевой ставки с середины 2018 г. национальная валюта продолжает укрепляться
- ▶ Во 2 пол. 2019 г., по ожиданиям МЭР, произойдет ослабление курса рубля вследствие наращиванием объемов закупки иностранной валюты ЦБ РФ, смягчением бюджетной политики и снижением ключевой ставки
- ▶ По прогнозу МЭР, курс рубля по итогам 2019 г. в среднем за год составит 65,1 руб./долл.

**В I полугодии 2019 г. рост ВВП замедлился вследствие снижения валовой добавленной стоимости или замедления ее роста во многих видах экономической деятельности. На это повлияло действие ряда временных факторов, таких как реакция спроса на повышение ставки НДС, вероятная коррекция запасов материальных оборотных средств, ослабление внешнего спроса, более выраженное, чем обычно, снижение бюджетных расходов в реальном выражении в начале года**



## Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Социально-экономическое развитие Московской области (основные параметры)				
Параметр	2016	2017	2018	2019
Валовый региональный продукт (ВРП) в ценах соответствующих лет (млн. руб.)	2 994 260,6	3 175 360,7	3 407 963,7	3 659 984,9
Прибыль (млн. руб.)	560 641,6	580 043,9	608 498,1	644 217,0
Индекс потребительских цен за период с начала года (% к соответствующему периоду предыдущего года)	107,5	105,5	104,8	104,3
Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования (млн. руб.)	690 454,4	738 546,2	788 625,6	845 014,4
Численность постоянного населения на конец года (тыс. чел)	7 416,1	7 506,9	7 600,9	7 697,5
Официально зарегистрированных безработных (тыс. чел)	31,3	31,4	30,5	29,0
Фонд заработной платы (млн. руб.)	1 061 146,5	1 115 311,9	1 183 224,7	1 263 061,6
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций (руб.)	42 965,5	45 351,5	48 010,6	50 622,2
Денежные доходы в расчете на душу населения в месяц (руб.)	41 549,0	43 992,6	46 844,5	50 239,3
Уровень обеспеченности населения жильем на конец года (кв. м на чел.)	33,9	34,4	34,9	35,4

Источник: Открытые источники

## Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 7 423 470 чел. на 2017 г.
- ▶ Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 поселков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой. Климат: умеренно континентальный

## Экономика

- ▶ Московская область занимает 2 место (после г. Москвы) в Центральном федеральном округе по объему доходов, которые на 2017 г. составляют 332 756 млн. руб. или 99,97% к аналогичному периоду прошлого года
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является ее близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны – г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в Московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объему промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырье, она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах, тесно связана с промышленностью Москвы
- ▶ География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города Мытищи, Люберцы, Балашиха и др., в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). Другой особенностью размещения промышленности области является ее наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»)

- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование для тепловых и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и рабурная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса
- ▶ В 2017 г. общий объем доходов бюджета Московской области прогнозируется в сумме 388,6 млрд. руб., с уменьшением к уровню 2016 г. на 21 млрд. руб. или 5,1% в связи с неполным распределением объема межбюджетных трансфертов, получаемых Московской областью из федерального бюджета. По мере принятия федеральных нормативных актов о распределении межбюджетных трансфертов между субъектами Российской Федерации, их объем и доходы бюджета Московской области в целом будут возрастать. В плановый период доходы бюджета Московской области предусматриваются в сумме: в 2018 г. – 409,7 млрд. руб., в 2019 г. – 427,9 млрд. руб.

### *Сельское хозяйство*

- ▶ Область занимает четвертое место в стране по производству молока с показателем 640 тыс. тонн молока. Начинается реализация проекта вьетнамской компании TH Milk по строительству молочных ферм. Стартует реконструкция и модернизация вышедших из эксплуатации молочных ферм, на эти цели выделено порядка 160 млн руб.
- ▶ Государственная поддержка строительства теплиц подстегнула интерес к этому виду бизнеса в Кашире, Ногинском, Луховицком районах. В 2017 г. увеличен максимальный размер гранта для начинающих фермеров в два раза – до 3 млн руб., а для животноводческих ферм – с 22 до 43 млн руб.
- ▶ Сегодня Подмосковье входит в тройку лидеров по производству сыров. Стартует новая программа, которая позволит компенсировать 20% затрат на капитальное строительство для тех, кто строит новые сыроварни

### *Здравоохранение*

- ▶ Будет продолжена начатая в 2016 г. программа капитального ремонта объектов здравоохранения. Уже отремонтировали 117 из 300 нуждающихся в этом. Идут работы в центральных городских больницах в Королеве, Орехово-Зуеве, Люберецкой районной больнице, в городской поликлинике в Краснознаменске. Выделено порядка 10 млрд руб. на трехлетний цикл
- ▶ Идет активная работа по приглашению врачей на работу в Подмосковье. Работает программа социальной ипотеки: область за счет бюджета полностью оплачивает стоимость квартиры, а медик – только проценты по кредиту

- ▶ В 2016 г. программой воспользовались 158 человек. В 2017 г. специалистов, которые получают квартиры по социальной ипотеке, будет 350
- ▶ В конце 2017 г. откроются два высокотехнологических центра для диагностики и лечения – в Балашихе и Подольске, срок сдачи объектов – третий квартал. Строительство завершено, идет тестирование оборудования

### *Образование*

- ▶ По качеству образования Подмосковье сохраняет ведущие позиции в стране. В этом году в Королеве будет создан Межрегиональный центр компетенций – образовательный центр, где учат рабочим специальностям, – по всем мировым передовым стандартам
- ▶ В 2016 г. число студентов, которые обучаются в рамках контрактно-целевой подготовки, увеличилось до 5 270 чел. В 2017 г. профессиональную подготовку начнут не менее 7 000 будущих специалистов
- ▶ Минобрнауки подготовит план мероприятий, который позволит вывести подмосковные учебные заведения в число лидеров

### *Транспорт и дорожное строительство*

- ▶ Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озерам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединенных кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги
- ▶ Одно из ключевых направлений на сегодняшний день – дорожное строительство. Планировалось построить два десятка самых проблемных железнодорожных переездов, уже готовы 15. В 2017 г. будет завершена вторая очередь объезда Сергиева Посада – будет разгружен центр города для пешеходов и туристов. В плане – реализация третьего этапа строительства обхода Сергиева Посада
- ▶ В 2017 г. будет создана региональная система, которая через ГЛОНАСС позволит обеспечить контроль соблюдения маршрутов и расписания. Каждый пассажир при желании сможет посмотреть по своему смартфону когда приходит автобус, когда приходит электричка

### Инвестиции

▶ Несмотря на снижение темпов роста объема инвестиций, Московская область остается одним из наиболее инвестиционно-привлекательных регионов Российской Федерации. В прогнозируемом периоде предусматривается рост инвестиций в основной капитал в 2017 г. – 101,9%, в 2018 г. – 102,2%, в 2019 г. – 102,8%, объем инвестиций в 2019 г. достигнет 845 млрд. руб. Рост производства товаров и услуг на территории области является основой роста финансовых показателей отраслей экономики, прежде всего, прибыли и фонда оплаты труда

▶ Составляющие инвестиционной инфраструктуры Московской области:

- Особые экономические зоны: ОЭЗ «Дубна» технико-внедренческого типа, ОЭЗ «Исток» технико-внедренческого типа, ОЭЗ «Ступино квадрат» промышленно-производственного типа
- Индустриальные парки: 28 индустриальных парков, в 2015 г. они привлекли более 30 компаний с объемом, инвестиций 12 млрд руб., создано 1 650 рабочих мест; 15 индустриальных парков введены в 2016 г.
- Технопарки: технопарк «Лихачевский» в г.о. Долгопрудный, технопарк «Нахабино» в Красногорском м.р., технопарк «Подолье» в Большом Подольске
- 4 создаваемых технопарка: «Полигон ВНИИСТ» (г.о. Лосино-Петровский) , «Лидер» (Люберецкий район), «Мытищи» (г.о. Мытищи), БЛМЗ (Большая Балашиха)

▶ В декабре 2015 г. было принято постановление «Об инвестиционной стратегии Московской области до 2020 г. и на перспективу до 2030 г.», целью которого является обеспечение условий для устойчивого социально-экономического развития области и повышения качества жизни за счет привлечения инвестиций. Основными направлениями деятельности Правительства Московской области по достижению целей Инвестиционной стратегии являются:

- повышение экономического потенциала области
- улучшение условий ведения бизнеса
- повышение конкурентоспособности в борьбе за квалифицированную рабочую силу за счет улучшения качества жизни
- обеспечение прозрачности условий ведения бизнеса как для внутренних, так и для зарубежных инвесторов

▶ Инвестиционная стратегия Московской области формулирует территориальные и отраслевые приоритеты развития, среди которых:

- приоритеты рыночных отраслей
- приоритеты инфраструктурных отраслей
- приоритеты социальных отраслей
- основные районы локализации приоритетных отраслей
- географические приоритеты жилищного строительства

### Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ 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 Объекта оценки 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 Объекта оценки 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 под редакцией Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168, стр. 289, табл. 178), средняя величина скидки при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет минус 9,8%, при аренде среднее значение - минус 8,0%
- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход

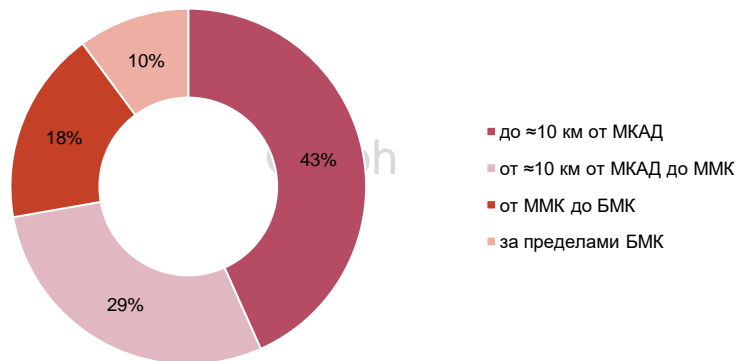
Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> <li>Обременение объекта договорами аренды</li> <li>Сервитуты и общественные обременения</li> <li>Качество права на земельный участок в составе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

Источник: Анализ Исполнителя

- Для объектов торгового назначения, основными критериями местоположения являются:
  - ▶ удаленность от основных транспортных узлов города
  - ▶ расположение относительно оживленных улиц (на «красной линии» – проездном и проходном месте, или внутриквартально)
  - ▶ окружение объекта (район застройки)
- 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-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 180)
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

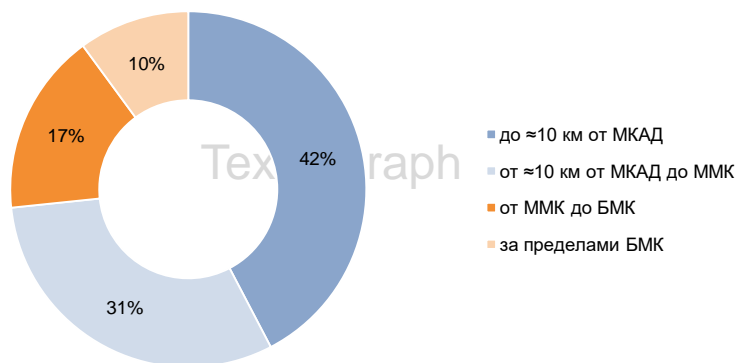
Text

### Распределение предложений по продаже ПСН в Московской области в разрезе от экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

### Распределение предложений по аренде ПСН в Московской области в разрезе от экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

### Предложение

- ▶ Московскую область можно условно разделить на 4 экономических зоны:
  - объекты, расположенные в радиусе до 10 км от МКАД
  - объекты, удаленные от МКАД более чем на 10 км и расположенные внутри ММК
  - объекты, расположенные между ММК и БМК
  - объекты, расположенные за пределами БМК
- ▶ Далее структура предложения и коммерческие условия на рынке продажи и аренды помещений свободного назначения в Московской области будут рассматриваться в разрезе указанных выше экономических зон

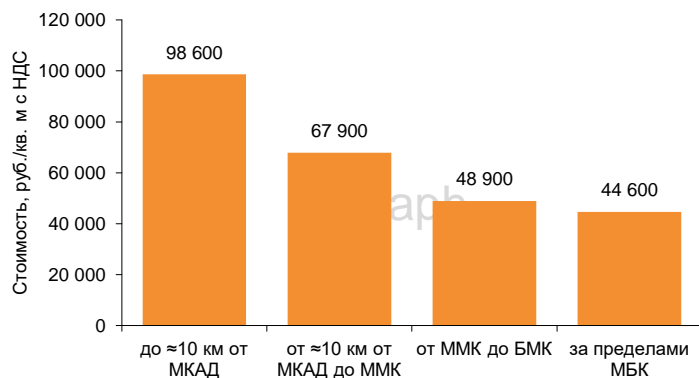
### Продажа

- ▶ По данным компании ООО «ПФК», количество помещений свободного назначения, предложенных к продаже, убывает по мере увеличения расстояния до МКАД. Таким образом, 43% всего предложения сосредоточено в ближайшем Подмосковье (до 10 км от МКАД). 29% предложения составляют объекты, удаленные от МКАД более чем на 10 км и расположенные внутри ММК. На экономическую зону между ММК и БМК приходится 18% всего предложения о продаже помещений свободного назначения в Московском регионе. За пределами БМК сосредоточено всего 10% предложения о продаже помещений свободного назначения

### Аренда

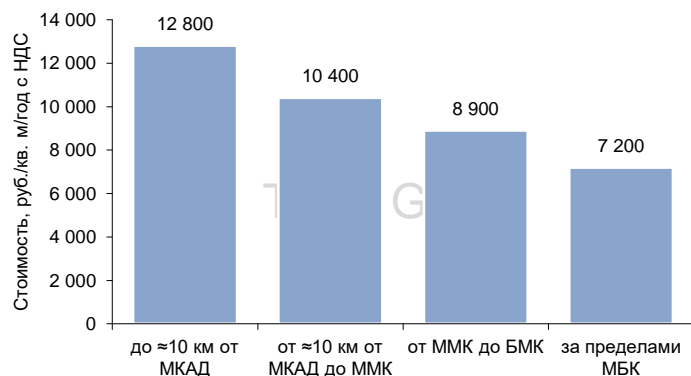
- ▶ Количество помещений свободного назначения, предложенных к продаже, убывает по мере увеличения расстояния до МКАД. Таким образом, 42% всего предложения сосредоточено в ближайшем Подмосковье (до 10 км от МКАД). 31% предложения составляют объекты, удаленные от МКАД более чем на 10 км и расположенные внутри ММК. На экономическую зону между ММК и БМК приходится 17% всего предложения о продаже помещений свободного назначения в Московском регионе. За пределами БМК сосредоточено всего 10% предложения о продаже помещений свободного назначения

### Коммерческие условия продажи ПСН в Московской области в разрезе от экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

### Коммерческие условия аренды ПСН в Московской области в разрезе от экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

### Коммерческие условия

#### Продажа

- ▶ Стоимость продажи помещений свободного назначения убывает по мере удаления от МКАД
- ▶ Таким образом средняя цена продажи объектов, расположенных в радиусе до 10 км от МКАД, составляет 98 600 руб./кв. м с НДС
- ▶ Средняя цена продажи объектов, расположенных внутри ММК и удаленных от МКАД более чем на 10 км составляет 67 900 руб./кв. м с НДС
- ▶ Средняя цена продажи помещений свободного назначения, расположенных между ММК и БМК составляет 48 900 руб./кв. м с НДС
- ▶ Средняя цена продажи объектов, расположенных за пределами БМК, составляет 44 600 руб./кв. м с НДС
- ▶ Диапазоны цен продажи помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны и направления представлены в таблице далее

#### Аренда

- ▶ Ставка аренды помещений свободного назначения также убывает по мере удаления от МКАД
- ▶ Таким образом средняя ставка аренды объектов, расположенных в радиусе до 10 км от МКАД, составляет 12 800 руб./кв. м/год с НДС
- ▶ Средняя ставка аренды объектов, расположенных внутри ММК и удаленных от МКАД более чем на 10 км составляет 10 400 руб./кв. м/год с НДС
- ▶ Средняя ставка аренды помещений свободного назначения, расположенных между ММК и БМК составляет 8 900 руб./кв. м/год с НДС
- ▶ Средняя ставка аренды объектов, расположенных за пределами БМК, составляет 7 200 руб./кв. м/год с НДС
- ▶ Диапазоны ставок аренды помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны и направления представлены в таблице далее

## Коммерческие условия продажи ПСН в Московской области

Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Минимальное значение (руб./кв. м)	Максимальное значение (руб./кв. м)	Среднее значение (руб./кв. м)
до ≈10 км от МКАД	Север	43 900	155 300	98 000
	Северо-восток	42 900	141 200	85 200
	Восток	36 000	159 600	99 200
	Юго-восток	49 500	185 000	99 900
	Юг	48 700	177 000	95 300
	Юго-запад	49 200	186 000	104 600
	Запад	44 900	200 000	100 400
	Северо-запад	39 100	205 500	106 500
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	23 900	92 400	64 400
	Северо-восток	22 600	120 000	64 500
	Восток	22 600	106 700	55 300
	Юго-восток	30 700	115 000	71 300
	Юг	31 600	119 500	75 700
	Юго-запад	23 200	118 000	72 600
	Запад	23 300	116 800	61 000
	Северо-запад	44 600	107 600	78 000
от ММК до БМК	Север	27 000	88 700	45 200
	Северо-восток	17 900	94 400	52 000
	Восток	23 600	70 700	41 000
	Юго-восток	20 300	107 100	52 500
	Юг	17 600	113 300	50 400
	Юго-запад	25 900	105 000	52 000
	Запад	36 900	69 700	46 600
	Северо-запад	21 100	111 100	51 700
за пределами БМК	Север	21 000	100 000	42 300
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	20 000	85 200	39 200
	Юго-восток	20 000	89 600	51 600
	Юг	17 600	109 000	52 700
	Юго-запад	18 300	108 300	40 800
	Запад	21 000	75 000	40 700
	Северо-запад	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»



## Коммерческие условия аренды ПСН в Московской области

Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Минимальное значение (руб./кв. м/год)	Максимальное значение (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	6 900	14 400	11 000
	Северо-восток	6 000	24 000	11 300
	Восток	4 800	24 100	13 100
	Юго-восток	5 000	28 800	12 400
	Юг	6 000	26 000	12 600
	Юго-запад	5 000	32 400	13 500
	Запад	5 900	32 400	14 000
	Северо-запад	5 000	26 000	14 400
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	5 100	17 700	9 700
	Северо-восток	5 100	18 000	9 300
	Восток	5 000	21 600	10 400
	Юго-восток	4 600	20 400	10 100
	Юг	4 800	24 300	11 200
	Юго-запад	3 600	15 500	8 800
	Запад	4 800	18 000	11 100
	Северо-запад	6 400	24 000	12 400
от ММК до БМК	Север	3 800	12 000	7 300
	Северо-восток	4 200	18 000	8 600
	Восток	4 100	14 900	8 600
	Юго-восток	3 600	14 500	9 200
	Юг	4 000	16 200	9 300
	Юго-запад	4 800	12 000	8 100
	Запад	4 800	16 200	9 400
	Северо-запад	3 800	17 400	10 400
за пределами БМК	Север	3 300	12 700	6 700
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	3 000	10 600	5 800
	Юго-восток	2 300	14 000	7 300
	Юг	3 600	15 600	9 100
	Юго-запад	4 200	13 000	7 700
	Запад	3 000	12 000	6 400
	Северо-запад	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

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

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес. с НДС	Стоимость, руб./кв. м/год с НДС	Источник
Рязанский проспект, 95К2	120,0	264 000	26 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/221141500">https://www.cian.ru/rent/commercial/221141500</a>
улица Дмитриевского, 15	380,0	1 000 160	31 584	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/220130313">https://www.cian.ru/rent/commercial/220130313</a>
Рождественская улица, 29	171,0	513 000	36 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/220271772">https://www.cian.ru/rent/commercial/220271772</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1	375,0	825 000	26 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/200318407">https://www.cian.ru/rent/commercial/200318407</a>
Лухмановская улица, 12	99,0	247 500	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/221706568">https://www.cian.ru/rent/commercial/221706568</a>
Лермонтовский проспект, 8к1	86,5	249 000	34 543	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/220327026">https://www.cian.ru/rent/commercial/220327026</a>
Рождественская улица, 33	80,0	252 000	37 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/221881370">https://www.cian.ru/rent/commercial/221881370</a>
Котельники, улица Сосновая, 1к4	123,2	289 520	28 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/211651942">https://www.cian.ru/rent/commercial/211651942</a>
проспект Защитников Москвы, 15	140,0	350 000	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/215058730">https://www.cian.ru/rent/commercial/215058730</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1	125,0	370 000	35 520	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/197563046">https://www.cian.ru/rent/commercial/197563046</a>
Лермонтовский проспект, 6	105,0	380 000	43 429	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/221085473">https://www.cian.ru/rent/commercial/221085473</a>
проспект Защитников Москвы, 12	84,0	197 400	28 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/220456386">https://www.cian.ru/rent/commercial/220456386</a>
улица Генерала Кузнецова, 20	112,0	350 000	37 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/220473121">https://www.cian.ru/rent/commercial/220473121</a>
Лермонтовский проспект, 6	120,0	350 040	35 004	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/218428498">https://www.cian.ru/rent/commercial/218428498</a>
проспект Защитников Москвы, 15	140,3	350 750	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/195274072">https://www.cian.ru/rent/commercial/195274072</a>
Люберцы, 115-й кв-л, улица Авиаторов, 11	180,0	450 000	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/207752671">https://www.cian.ru/rent/commercial/207752671</a>
Рождественская улица, 33	169,0	591 500	42 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/214964277">https://www.cian.ru/rent/commercial/214964277</a>
Лермонтовский проспект, 6	225,0	700 200	37 344	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/215639680">https://www.cian.ru/rent/commercial/215639680</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>26 400</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>43 429</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>33 329</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ рынка помещений и зданий свободного назначения в г. Москве и Московской области, проведенный Исполнителем, показал, что величина арендной ставки для данных объектов составляет от 26 400 до 43 429 руб./кв. м/год.

Среднее значение составило 33 329 руб./кв. м/год.

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

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Источник
Рождественская улица, 29	171,0	51 300 000	300 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/220287192">https://www.cian.ru/sale/commercial/220287192</a>
Вешняковская улица, 39БС2	83,0	27 360 000	329 639	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/221637703">https://www.cian.ru/sale/commercial/221637703</a>
Вешняковская улица, 39БС2	83,0	27 500 000	331 325	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/216163318">https://www.cian.ru/sale/commercial/216163318</a>
Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1	125,0	39 500 000	316 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199300625">https://www.cian.ru/sale/commercial/199300625</a>
Лухмановская улица, 5	317,7	52 000 000	163 676	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/217337140">https://www.cian.ru/sale/commercial/217337140</a>
Вешняковская улица, 24К1	206,0	68 900 000	334 466	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/212076007">https://www.cian.ru/sale/commercial/212076007</a>
улица Наташи Качуевской, 5	219,0	69 800 000	318 721	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/221733265">https://www.cian.ru/sale/commercial/221733265</a>
улица Наташи Качуевской, 5	220,0	69 800 000	317 273	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/209866443">https://www.cian.ru/sale/commercial/209866443</a>
Оренбургская улица, 18	340,0	74 000 000	217 647	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/220949629">https://www.cian.ru/sale/commercial/220949629</a>
Волгоградский проспект, 183/36	632,0	135 000 000	213 608	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/221617863">https://www.cian.ru/sale/commercial/221617863</a>
Люберцы, Комсомольский проспект, 10/1	108,0	16 700 000	154 630	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/221715552">https://www.cian.ru/sale/commercial/221715552</a>
Вешняковская улица, 39БС2	83,5	27 500 000	329 341	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/221141833">https://www.cian.ru/sale/commercial/221141833</a>
проезд 2-й Покровский, 8	190,0	30 000 000	157 895	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/202134656">https://www.cian.ru/sale/commercial/202134656</a>
Снайперская улица, 8	150,0	42 000 000	280 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/213954280">https://www.cian.ru/sale/commercial/213954280</a>
Вешняковская улица, 24К1	206,0	73 000 000	354 369	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219193055">https://www.cian.ru/sale/commercial/219193055</a>
Волгоградский проспект, 183/36	632,5	135 000 000	213 439	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/205428267">https://www.cian.ru/sale/commercial/205428267</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>154 630</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>354 369</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>270 752</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ рынка помещений и зданий свободного назначения в г. Москве и Московской области, проведенный Исполнителем, показал, что стоимость продажи для данных объектов составляет от 154 630 до 354 369 руб./кв. м с НДС.

Среднее значение составило 270 752 руб./кв. м с НДС.

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	
▶ <b>Общая методология определения рыночной (справедливой) стоимости</b>	37
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	43
<b>Согласование результатов оценки</b>	60
<b>Приложения</b>	62

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

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

Методология определения стоимости земельного участка представлена далее

#### *Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства*

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

#### *Определение накопленного износа*

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

#### *Определение прибыли предпринимателя*

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

### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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

**Общий подход к определению стоимости земельных участков**

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



	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	36
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	42
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	43
<b>Согласование результатов оценки</b>	60
<b>Приложения</b>	62

### Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО №1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО №1)

### Обоснование применимости подходов к оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

#### ▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
- Целью данной оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход

#### ▶ Сравнительный подход

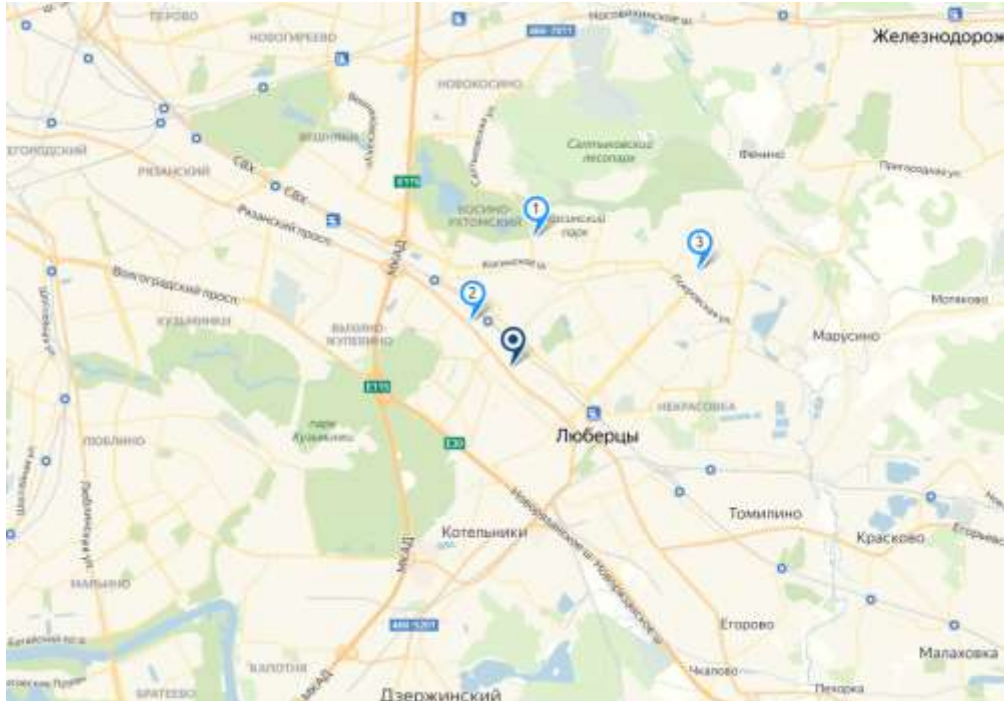
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода

#### ▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов
- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
  - Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
  - Доходный подход – метод дисконтирования денежных потоков

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	36
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	44
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом	50
<b>Согласование результатов оценки</b>	60
<b>Приложения</b>	62

## 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, р-н Косино-Ухтомский, ул. Наташи Качуевской, д. 5

Объект-аналог №2 (метка 1): Московская обл., г. Люберцы, просп. Октябрьский, д. 1, корп. 1

Объект-аналог №3 (метка 1): г. Москва, р-н Некрасовка, ул. Рождественская, д. 29

## 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: **285 477,03 руб./кв. м с НДС**
- ▶ Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее
- ▶ В итоге, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

**157 535 739,61 руб., без НДС**

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	г. Москва, р-н Косино-Ухтомский, ул. Наташи Качуевской, д. 5	Московская обл., г. Люберцы, просп. Октябрьский, д. 1, корп. 1	г. Москва, р-н Некрасовка, ул. Рождественская, д. 29
<b>Тип объекта</b>	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
<b>Общая площадь, кв. м</b>	662,2	220,0	125,3	171,0
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Цена предложения, руб., с НДС</b>		69 800 000	39 500 000	51 300 000
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС</b>		317 273	315 243	300 000
<b>Линия застройки</b>	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы
<b>Этаж расположения</b>	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
	1-й этаж 662,2	220,0	125,3	171,0
	выше 1-го этажа, кв. м -	-	-	-
	подвал, кв. м -	-	-	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Наличие парковки</b>	имеется	стихийная	стихийная	стихийная
<b>Уровень отделки</b>	зальная	зальная	зальная	зальная
<b>Состояние отделки</b>	хорошее	без отделки	хорошее	хорошее
<b>Дата предложения</b>	22.11.2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
<b>Контакты</b>		7 985 112-86-04	7 926 537-14-23	7 910 430-82-17
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219618515/">https://www.cian.ru/sale/commercial/219618515/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/199300625/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/199300625/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/220287192/">https://www.cian.ru/sale/commercial/220287192/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС</b>		317 273	315 243	300 000
<b>Площадь, кв. м</b>		220,0	125,3	171,0
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		317 273	315 243	300 000
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		317 273	315 243	300 000
<b>Дата предложения</b>	22.11.2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		317 273	315 243	300 000
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(6,2%)	(6,2%)	(6,2%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		297 602	295 698	281 400
<b>Местоположение</b>	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	г. Москва, р-н Косино-Ухтомский, ул. Наташи Качуевской, д. 5	Московская обл., г. Люберцы, просп. Октябрьский, д. 1, корп. 1	г. Москва, р-н Некрасовка, ул. Рождественская, д. 29
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Линия застройки</b>	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	662,2	220,0	125,3	171,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(10,1%)	(14,9%)	(12,3%)
<b>Тип объекта</b>	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
<i>Корректировка тип объекта, %</i>		-	-	-
<b>Этаж расположения</b>	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
1-й этаж	662,2	220,0	125,3	171,0
выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
подвал, кв. м	-	-	-	-
цоколь, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
<b>Наличие парковки</b>	имеется	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		11,0%	11,0%	11,0%
<b>Общая корректировка</b>		0,9%	(3,9%)	(1,3%)
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торгов)</i>		21,1%	25,9%	23,3%
<i>Сумма корректировок с учетом знаков, %</i>		(4,4%)		
<i>Сумма корректировок без учета знаков, %</i>		70%		
<b>Стоимость 1 кв. м после процентной корректировки, руб.</b>		296 850	279 278	273 912
<b>Состояние отделки</b>	хорошее	без отделки	хорошее	хорошее
<i>Корректировка, руб./кв. м с НДС</i>		6 390	-	-
<b>Тип планировки</b>	зальная	зальная	зальная	зальная
<i>Корректировка, руб./кв. м с НДС</i>		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>303 240</b>	<b>279 278</b>	<b>273 912</b>
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю</i>		21,1%	25,9%	23,3%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,367	0,300	0,333
<b>Удельная стоимость, руб./кв. м, с НДС</b>	<b>285 477,03</b>			
<b>Рыночная (справедливая) стоимость руб., с НДС</b>	<b>189 042 887,53</b>			
<b>Рыночная (справедливая) стоимость руб., без НДС</b>	<b>157 535 739,61</b>			

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на 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 продаже на офисно-торговые объекты свободного назначения составляет минус 6,2%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в 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 все объекты-аналоги расположены на крупных автомагистралях города, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **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

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	220,0	125,3	171,0
Удельная цена	0,82	0,916	0,968	0,939
Корректирующий коэффициент		0,899	0,851	0,877
<b>Корректировка, %</b>		<b>-10,1%</b>	<b>-14,9%</b>	<b>-12,3%</b>

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 расположены на 1-х этажах, следовательно применение корректировки не требуется



Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик,  
относящихся к параметрам  
объекта

- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** наличие отдельного входа повышает стоимость объекта торговой недвижимости. Все объекты-аналоги, так же как и Объект оценки, имеют отдельный вход, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки обеспечен парковкой, в то время как все объект-аналог 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 всех объектов-аналогов составила плюс 11,0%
- ▶ **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 учитывает разницу в качестве отделки объектов-аналогов по сравнению с качеством отделки Объекта оценки. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 258, рис. 155). Корректировка для объекта-аналога №1 составила плюс 6 390 руб./кв. м

## 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 39 дней. Прогнозный период длится с 22.11.2019 г. по 31.12.2023 г., постпрогнозный период приходится на 2024 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 расходов

- ▶ Согласно данным, полученным из Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2019, стр. 103, 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-2019, стр. 103, 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%
- ▶ Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составили 3 457 руб./кв. м с НДС, общая сумма операционных расходов составила 2 289 239 руб. (3 176 руб./кв. м \* 662,2 кв. м)

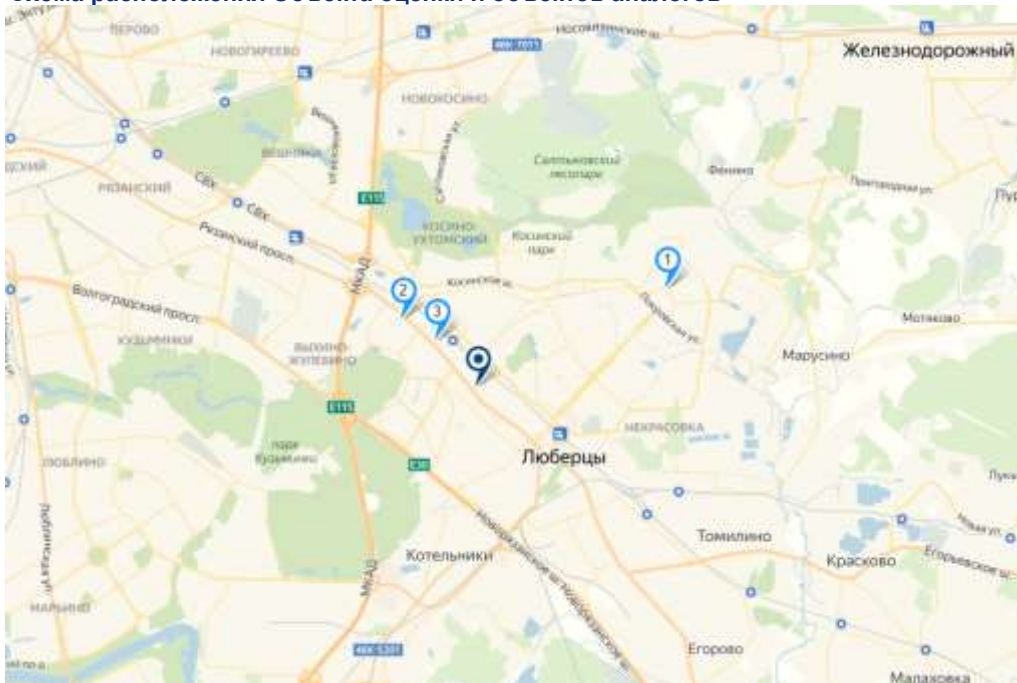
## Операционные расходы для торгово-офисных помещений класса С в Московской области

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)	4 195
Операционные расходы без учета коммунальных платежей, руб./кв. м с НДС	3 457
<b>Итого операционные расходы (без учета коммунальных платежей), руб. с НДС</b>	<b>2 289 239</b>

Источник: (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-2019, стр. 103, табл. 58)

### 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, р-н Некрасовка, ул. Рождественская, д. 29

Объект-аналог №2 (метка 2): г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, просп. Лермонтовский, д. 6

Объект-аналог №3 (метка 3): Московская обл., г. Люберцы, просп. Октябрьский, д. 1, корп. 1

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

- ▶ Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки площадью 662,2 кв. м производился методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с Объектом оценки
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб./кв. м/год
- ▶ Таким образом, рыночная ставка аренды нежилого помещения площадью 662,2 кв. м, составила:  
**33 171 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	г. Москва, р-н Некрасовка, ул. Рождественская, д. 29	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, просп. Лермонтовский, д. 6	Московская обл., г. Люберцы, просп. Октябрьский, д. 1, корп. 1
Линия застройки	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы
Тип объекта	нежилое помещение (ПЧН)	нежилое помещение (ПЧН)	нежилое помещение (ПЧН)	нежилое помещение (ПЧН)
Общая площадь, кв. м	662,2	171,0	225,0	125,3
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		513 000	700 200	370 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		36 000	37 344	35 435
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	стихийная
Тип планировки	зальная	зальная	зальная	зальная
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Дата предложения	22.11.2019	22.11.2019	22.11.2019	22.11.2019
Контакты		7 910 430-82-17	7 916 442-31-77	7 926 110-81-55
Источник*		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/220271772/">https://www.cian.ru/rent/commercial/220271772/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/215639680/">https://www.cian.ru/rent/commercial/215639680/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/197563046/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/197563046/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет величины ставки аренды				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год., с НДС</b>		36 000	37 344	35 435
<b>Площадь, кв. м</b>		171,0	225,0	125,3
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		36 000	37 344	35 435
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		36 000	37 344	35 435
<b>Условия аренды</b>	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		36 000	37 344	35 435
<b>Дата предложения</b>	22.11.2019	22 ноя 2019	22 ноя 2019	22 ноя 2019
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		36 000	37 344	35 435
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		(5,1%)	(5,1%)	(5,1%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		34 164	35 439	33 628
<b>Местоположение</b>	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	г. Москва, р-н Некрасовка, ул. Рождественская, д. 29	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, просп. Лермонтовский, д. 6	Московская обл., г. Люберцы, просп. Октябрьский, д. 1, корп. 1
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Линия застройки</b>	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	662,2	171,0	225,0	125,3
<i>Корректировка, %</i>		(13,5%)	(10,9%)	(16,3%)
<b>Тип объекта</b>	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
<b>Этаж расположения</b>	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
	1-й этаж, кв. м 662,2	171,0	225,0	125,3
	выше 1-го этажа, кв. м -	-	-	-
	подвал, кв. м -	-	-	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Наличие парковки</b>	имеется	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка, %</i>		11,0%	11,0%	11,0%
<b>Тип планировки</b>	зальная	зальная	зальная	зальная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Состояние отделки</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		-	-	-
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торговлю)</i>		24,5%	21,9%	27,3%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год, с НДС</b>		32 808	35 047	31 236
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,332	0,371	0,297
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>33 171</b>		
<b>ПВД, руб./год, с НДС</b>		<b>21 965 574</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

## Обоснование введенных корректировок

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

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на условия аренды:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны (коммунальные услуги оплачиваются отдельно)
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-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 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 объекты-аналоги располагаются в сопоставимой удаленности от МКАД, с хорошей транспортной доступностью и схожей окружающей застройкой, в связи с чем корректировка Исполнителем не вводилась
- ▶ **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

#### 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	171,0	225,0	125,3
Удельная цена	0,74	0,85	0,83	0,88
Корректирующий коэффициент		0,865	0,891	0,837
<b>Корректировка, %</b>		<b>-13,5%</b>	<b>-10,9%</b>	<b>-16,3%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик,  
относящихся к параметрам  
объекта

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги и Объект оценки принадлежат к одному и тому же типу помещений – нежилые помещения свободного назначения (ПСН), следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1–х этажах зданий, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** наличие отдельного входа повышает стоимость объекта торговой недвижимости. Все объекты-аналоги, так же как и Объект оценки, имеют отдельный вход, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки имеет собственную парковку, в то время как все объекты-аналоги 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, ко всем объектам-аналогам 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



### Прогноз уровня загрузки

- ▶ 1-й прогнозный период (22.11.2019 г. – 31.12.2019 г.). Объект оценки имеет общую площадь 662,2 кв. м. Согласно данным участников рынка, время для поиска арендаторов может составить от 2 до 6 месяцев. К расчетам было принято среднее значение в 4 мес. (120 дней). Таким образом, с учетом первого прогнозного периода, который составляет 39 календарных дней (22.11.2019 г. – 31.12.2019 г.) и среднем количестве дней в месяце, уровень недозагрузки в первый прогнозный период составит 100%. Во втором прогнозном периоде уровень недозагрузки составит 28,6%  $(6,4\% + (120 \text{ дней} - 39 \text{ дней}) / 365 \text{ дней})$
- ▶ 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

### 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-29010-ПК, принять за уровень безрисковой ставки, текущее среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ с датой погашения в 2034 г. по состоянию на 19.11.2019 г. (ближайшая дата к Дате оценки) средняя доходность по ним составила 7,81%
- ▶ 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:

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

где:

- $R_{н.л.}$  – премия за низкую ликвидность
- $R_{б.р.}$  – безрисковая ставка
- $T_{экс.}$  – 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-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1796-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2019-goda>) и принят как среднее значение для торговых и офисных помещений на уровне 6 месяцев, что основывается на типичной для данного сегмента рынка длительности процесса реализации объектов данного типа. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,91%

- ▶ 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 13,97%

## Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,81%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	3,91%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>13,97%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет ставки капитализации

- ▶ В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации для Объекта оценки, была определена 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 доходного подхода, стр. 82, табл. 35). Ставка капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости г. Москвы составляет от 7,5% до 13,1%. Исполнителем к расчетам было принято среднее значение, которое составило 10,3%

## 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:

$$C = \frac{ЧОД * (1 + g)}{R}$$

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 2023 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:

**152 865 276,69 руб., без НДС**

Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	22.11.2019-31.12.2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,3%	4,0%	4,1%	4,0%	4,0%
<b>Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС</b>	<b>21 965 574</b>	<b>2 347 007</b>	<b>22 910 094</b>	<b>23 826 498</b>	<b>24 803 384</b>	<b>25 795 519</b>	<b>26 827 340</b>
Потери от недозагрузки, %		100,0%	28,6%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
<b>Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС</b>		-	<b>16 359 690</b>	<b>22 301 602</b>	<b>23 215 967</b>	<b>24 144 606</b>	<b>25 110 390</b>
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	2 289 239	244 604	2 387 676	2 483 183	2 584 994	2 688 394	2 795 930
<b>Чистый операционный доход, руб., с НДС</b>		<b>(244 604)</b>	<b>13 972 014</b>	<b>19 818 419</b>	<b>20 630 973</b>	<b>21 456 212</b>	<b>22 314 460</b>
Ставка дисконтирования, %		13,97%	13,97%	13,97%	13,97%	13,97%	13,97%
Ставка капитализации, %							10,30%
Период дисконтирования		0,05	0,61	1,61	2,61	3,61	4,11
Фактор текущей стоимости		0,9930	0,9237	0,8105	0,7112	0,6241	0,5846
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		(242 901)	12 906 464	16 063 707	14 673 205	13 390 192	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							56 790 667,14
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							216 645 245,00
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							126 647 664,89
<b>Рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости руб., с НДС</b>							<b>183 438 332,03</b>
<b>Рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости руб., без НДС</b>							<b>152 865 276,69</b>

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Общая методология оценки</b>	36
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	43
<b>Согласование результатов оценки</b>	
▶ <b>Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости</b>	61
<b>Приложения</b>	62

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	157 535 739,61	0,5	
Доходный	152 865 276,69	0,5	
<b>Итого</b>			<b>155 200 508,15</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ 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 22 ноября 2019 г., составила:
 

**155 200 508 (Сто пятьдесят пять миллионов двести тысяч пятьсот восемь) рублей  
15 копеек, без НДС**
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

	стр.		стр.
<b>Задание на оценку</b>	4	<b>6. Фотографии Объекта оценки</b>	69
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7	<b>7. Копии предоставленных документов</b>	72
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10	<b>8. Дополнительные материалы и расчеты</b>	101
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12	<b>9. Информация из сети Интернет</b>	106
<b>Основные факты и выводы</b>	15		
<b>Описание Объекта оценки</b>	17		
<b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21		
<b>Общая методология оценки</b>	36		
<b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	41		
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки</b>	43		
<b>Согласование результатов оценки</b>	60		
<b>Приложения</b>			
<b>1. Декларация качества оценки</b>	63		
<b>2. Список используемой литературы</b>	64		
<b>3. Полисы страхования ответственности</b>	65		
<b>4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО</b>	67		
<b>5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</b>	68		

- ▶ 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 СМАО

Генеральный директор  
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик



Ситников А. Д

Ситников А. Д

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, [www.eiu.com](http://www.eiu.com); [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru))
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru))
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л. А. - Нижний Новгород, 2018 г.
- ▶ Сборник рыночных данных для оценки и консалтинга, Яскевич Е. Е. – Москва, 2016 г.



# Полисы страхования ответственности (1/2)

 <b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09918/776/04567</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b> <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>																																					
г. Москва 17 января 2017 г. Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценокщика в качестве договорного страхователя 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 оценокщиков», утвержденными Страхованием 02.11.2015; (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. Подписывая 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 положения настоящего Договора.																																					
<b>СТРАХОВЩИК</b>	ОАО «АльфаСтрахование» Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г., Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5. ИНН 7703669634, ОГРН 770501001 а/с 40701810901000000055 в ОАО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810300000000093, БИК 044525693																																				
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 117121 г. Москва, ул. Борокская, д.17, этаж 5/2 ИНН 770545699																																				
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	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.																																				
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>	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.																																				
<b>ВРАЧЕВКА</b>	Врачевка не устанавливается (отсутствует)																																				
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	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 тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 января 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 января 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 июля 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 октября 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 января 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 апреля 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 июля 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят 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 автоточное 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. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.	№	Сумма, руб.	Платеж	Срок уплаты	1	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 января 2018 г.	2	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 января 2018 г.	3	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2018 г.	4	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2018 г.	5	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 января 2019 г.	6	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 апреля 2019 г.	7	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2019 г.	8	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2019 г.
№	Сумма, руб.	Платеж	Срок уплаты																																		
1	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 января 2018 г.																																		
2	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 января 2018 г.																																		
3	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2018 г.																																		
4	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2018 г.																																		
5	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 января 2019 г.																																		
6	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 апреля 2019 г.																																		
7	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2019 г.																																		
8	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2019 г.																																		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются на территории Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные 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.																																				
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	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) и 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 получением 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 причинно-следственная связь между действием / бездействием Страхователя при																																				

<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	осуществление Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), предъявленное данным добротем, 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, предусматривающее 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 возмещать обязанность 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.						
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность сотрудника Страхователя, направленные на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудником Страхователя признаются юридическое или физическое лицо, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющее работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании выданного договора, заключенного со Страхователем.						
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	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.						
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгододержателями);</li> <li>расходование расходов по предварительному вынесению постановления и оплате виновности Страхователя, расходов по ведению в судебном органе дел по предположимым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред);</li> <li>расходы по увеличению причиненного страховым случаем ущерба;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлениями ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.						
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	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. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующем срок после получения Страхового Акта. <table border="1" data-bbox="1388 728 1844 828"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 41 000 000,00</td> <td>2 (два)</td> </tr> <tr> <td>От 41 000 000,00 до 100 000 000,00</td> <td>10 (десять)</td> </tr> </tbody> </table> Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и оформляются в Settlement сторон о порядке 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 рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для расчета возмещения 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)	До 41 000 000,00	2 (два)	От 41 000 000,00 до 100 000 000,00	10 (десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)						
До 41 000 000,00	2 (два)						
От 41 000 000,00 до 100 000 000,00	10 (десять)						
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация						
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	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 письменного ответа. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.						
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	Настоящий договор составлен в 3 (трех) 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.						
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявления Страхователя на страхование ответственности оценокщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценокщика ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.						
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	<b>СТРАХОВЩИК:</b> ОАО «АльфаСтрахование»						
 в лице Генерального директора Семёнова Артёма Дмитриевича, действующего на основании приказа	 в лице Уполномоченного исполнительного лица Богданко Александр Николаевич действующего на основании доверенности №07917116 от «31» октября 2016 г.						

# Полисы страхования ответственности (2/2)

 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>		<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R776F0585/7</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	
г. Москва		30 ноября 2017 г.	
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленной настоящим Договором страховой суммы и лимита ответственности. Настоящий Договор вступает в силу и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2016г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правом страхования пользуется с настоящим Договором и является его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору права и обязанности и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписавший настоящий договор, Страхователь подтверждает, что подписав Настоящий Договор, ознакомлен с ним и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеет положение настоящего Договора.			
СТРАХОВЩИК:	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, ИНН 7719056834, ОГРН 770201021, р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301018103000000000000000, БИК 044450503.		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ситенко Артём Дмитриевич Адрес регистрации: Москва 119131, 925151133401.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:	Настоящий договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 9 февраля 2018 г., и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	Страховая сумма составляет 80000000 руб. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (рубли/евро). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страховщиком по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.		
ВРАЩАЮЩАЯ:	Франшиза не установлена (отсутствует).		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия по настоящему Договору составляет 38600 руб. (Тридцать восемь тысяч шесть сот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем внесения наличных денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 9 февраля 2018 г., в соответствии со счетом Страховщика. В случае уплаты страховой премии в аванс и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически должен прекращать свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и права страховой премии по настоящему Договору указаны в российском рубле.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователем) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заказывающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риске возмещения неправедных судебных и иных расходов Страхователем, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмущении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.		
СТРАХОВОЙ РИСК:	Страховым риском является предположаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Риском, на случай наступления которого зачисляется настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования является: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>- действия (бездействия) оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 9 февраля 2017 г. по 31 декабря 2019 г.;</li> <li>- не имеет наличие прямой причинно-следственной связи между действием (бездействием) оценщика и вредом, с возмещением которого предъявлены претензии;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), примененное данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в период с 9 февраля 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно) либо не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.</li> </ul>		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем с учетом всех положений, определенных в настоящем, предусмотренном настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный фактом причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возмещение неправедных судебных и иных расходов Страхователем, связанных с заявленными ему требованиями (исками, 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 произведены с целью отстоять требование (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.		

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ КОМПЕТЕНЦИОНАЛ СТРАХОВАНИЯ:	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случае, предусмотренном в п. 10.6 Правил страхования.	
СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>- возмещенные расходы Выгодоприобретателя по предварительному вынесению обжалования в судебном порядке, в том числе возмещенные расходы Страхователем по возмещению судебных и иных расходов Страхователем по возмещению вреда (иски, претензии) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховые премии, Франшиза» настоящего Договора.</li> <li>- расходы по уменьшению причиненного страховым случаем ущерба;</li> <li>- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховые премии, Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.	
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иски третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок с наступления вреда сообщить о событии Страховщику с указанием причины, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:ros@alfast.ru">ros@alfast.ru</a> или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхователем акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования. Российская Федерация	
ТЕРМИНЫ СТРАХОВАНИЯ ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ:	Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 10 (десяти) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.	
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2016г.	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Ситенко Артём Дмитриевич	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции ИО3 Антониовская Александровна, действующего на основании доверенности №848914 от 09 ноября 2018 г.

Договор (Заявление) (баланс/счет) - 0001R776F010007





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 лицевых счетов владельцев инвестиционных паев 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 "18" января 2016 года сделана запись регистрации № 50:50/001-50/061/006/2015-995/3



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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

Севин С. В.



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Севин С. В.

50-ББ № 937933

Наличие участия общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 19.01.2016 :

не зарегистрировано





Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата  
Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа государственной власти)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

поэтажного

(выявлен в 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 номера:	124-039-1002111	
Дата вынесения номера в 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 помещении 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 отпору в кадастровый учет:	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания с кадастровым учетом)	Сведения об объекте недвижимости имеют дату вынесения в Единый

Заместитель начальника Люберецкого отдела  
(полное наименование документа)

И. В. Холмова  
(подпись)  
(полное имя, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

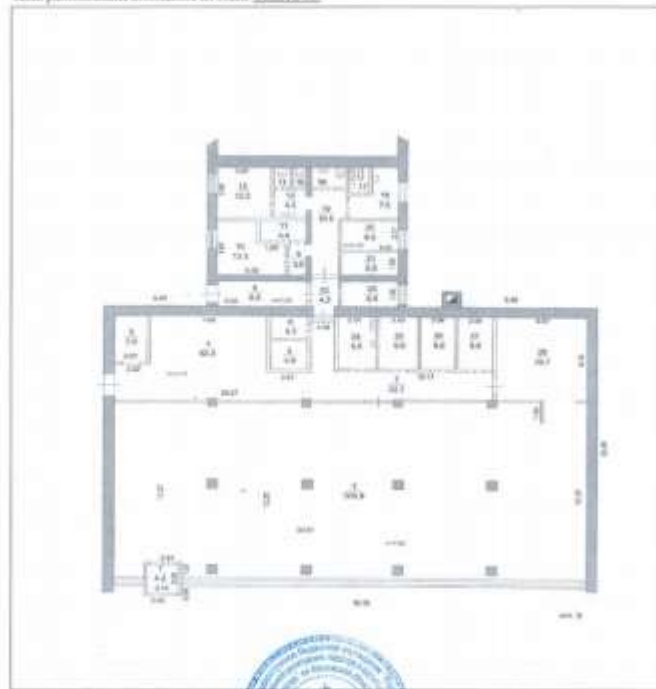
поэтажного

(выявлен в 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 по этажу "Этаж № 01"



Масштаб 1:125

Заместитель начальника Люберецкого отдела  
(полное наименование документа)

И. В. Холмова  
(подпись)  
(полное имя, 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. № 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., 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 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: литеры «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

- 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 отката 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 оспонанием 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 облагораживанию 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. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.
- 2.2.3. Использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.4. настоящего Договора.
- 2.2.4. Содержать помещение в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения.
- 2.2.5. Производить перепланировку арендуемого Помещения только с письменного согласования с Арендодателями и муниципальными органами, в соответствии с действующим в г. Люберцы Московской области порядком.
- 2.2.6. За счет собственных средств производить текущий ремонт Помещения.
- 2.2.7. Самостоятельно и за свой счет осуществлять вывоз твердых бытовых отходов.
- 2.2.8. Допускать в арендуемое Помещение специалистов аварийных служб для устранения аварий 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 качества 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 обязательство, 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 прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих нормальную эксплуатацию помещения, в соответствии с утвержденной Сторонами сметой.

- Неотъемлемой частью настоящего Договора является поэтажный план с указанием помещений, передаваемых Арендатору.
- Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованных 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 арендованного 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**

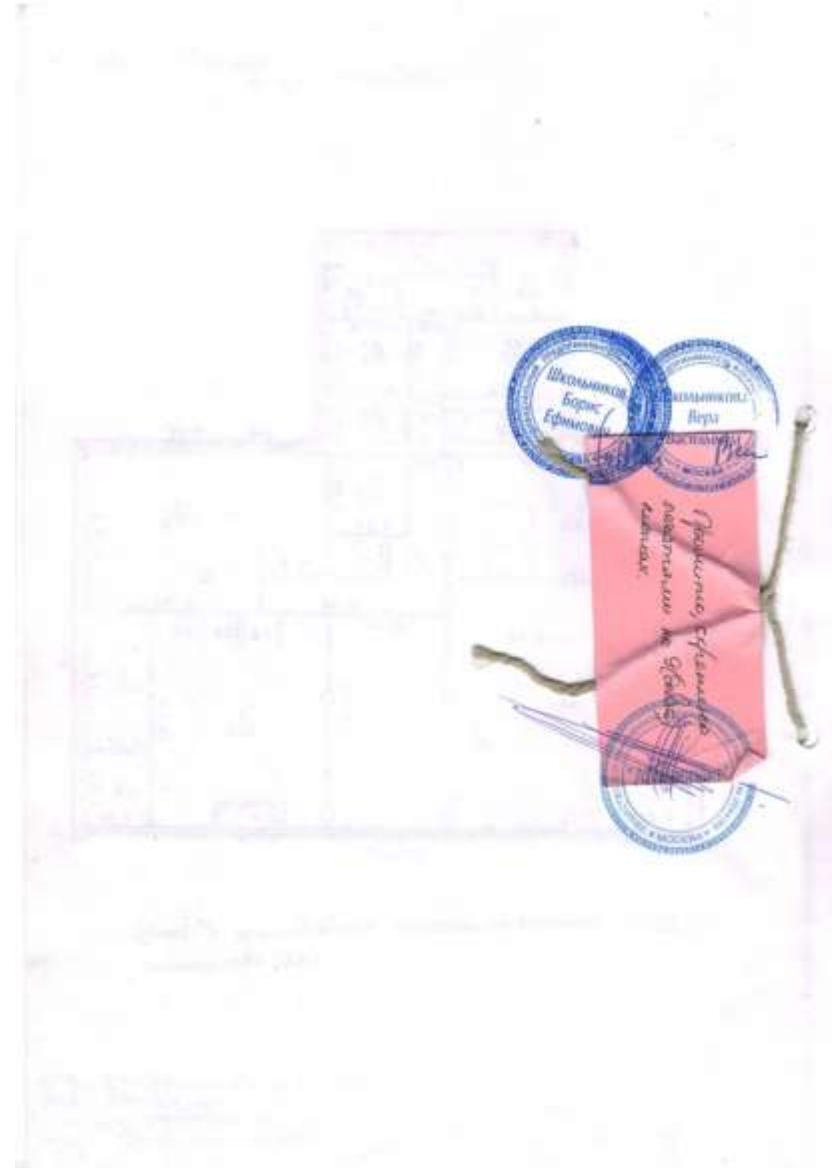
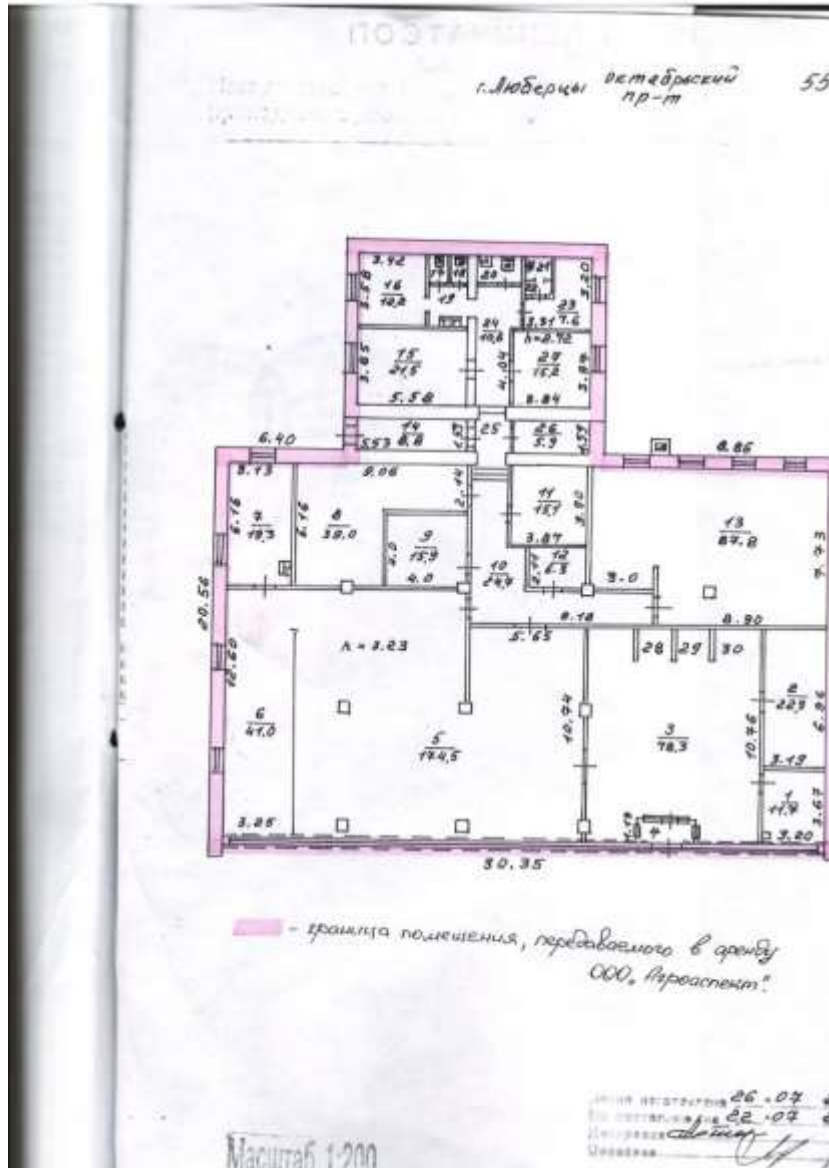
<b>Арендодатели:</b> <b>Школьников Борис Ефимович</b> ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308 Р/с. 40802810238360104218 в Центральном ОСБ 8641/01593 Сбербанка России г. Москва, К/с. 30101810400000000225, БИК 044525225 ПФР 087-513-30237 ИМНС № 21 по ЮВАО г. Москвы.	<b>Арендатор:</b> <b>ООО «Агрооспект»</b> 127562, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.60
<b>Школьникова Вера Васильевна</b> ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320 Р/с. 40802810238360104215 в Центральном ОСБ8641/01593 Сбербанка России г. Москва, К/с. 30101810400000000225, БИК 044525225 ПФР 087-513-30238 ИМНС № 21 по ЮВАО г. Москвы.	<b>ИНН 7715277300, КПП 771501001</b> Р/с 40702810100001401060 в ЗАО «Райффайзенбанк Алэстрик» г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700

**Школьников Б.Е.**  
**Школьникова В.В.**

**Генеральный директор**  
**«Агрооспект» /Д.Ю. Грыженко/**

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области  
 Номер регистрационного номера — 92  
 Сведения государственной регистрации — 1805  
 Дата регистрации — 18.05.2018  
 Номер документа — 1805/1805/2018-104  
 Регистрационный номер — 1805/1805/2018-104  
 (подпись)

6



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

г. Люберцы Московской области

«20» октября 2005 г.

Индивидуальный предприниматель **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 **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006560097 от 29.01.2004г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г.Москва, ул. 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**

Арендодатели:	Арендатор:
<b>Школьников Борис Ефимович</b>	<b>ООО «Агроинвест»</b>
ИНН 7721262673, ОГРН 304770000014308	127562, г.Москва, Алтуфьевское шоссе, д.60
Р/с: 40802810238360104218 в Центральном	
ОСБ 8641/01593 Сбербанка России г. Москва,	
К/с: 30101810400000000225,	
БИК 044525225	
ПФР 087-513-30237	
ИМНС № 21 по ЮВАО г. Москва.	
<b>Школьников Вера Васильевна</b>	ИНН 7715277300, КПП 771501001
ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320	Р/с 40702810100001401060
Р/с: 40802810238360104215 в Центральном	в ЗАО «Райффайзенбанк Астрия»
ОСБ8641/01593 Сбербанка России г. Москва,	г. Москва
К/с: 30101810400000000225,	к/с 30101810200000000700
БИК 044525225	БИК 044525700
ПФР 087-513-30238	
ИМНС № 21 по ЮВАО г. Москва.	



Школьников В.В.



/Д.Ю. Грищенко/



Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	
Номер регистрационного знака	802
Путевка на государственную регистрацию	1001.000
Дата регистрации	08/08/2008
Номер документа	08-00-001/1008-00
Регистратор	С.В. Ковалева
Служба	ЮР. МРД 1



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

г. Люберцы Московской области

17 июня 2008 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Удомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006566097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД район «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроинвест»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шарипина Олега Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «**Соглашение**») к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от 09.08.2005г. (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

- I. Раздел 3 «Платежи и расчеты по договору» Договора вложить в следующей редакции:**
- «1.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает арендную плату, состоящую из постоянной и переменной частей:
- 3.1.1. С 15.11.2005 г. до 08 августа 2008 г. ежемесячная постоянная арендная плата составляет 15200 (Пятнадцать тысяч двести) долларов США, при этом арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
- 3.1.2. С 15.11.2005 г. до 01 апреля 2008 г. переменная часть арендной платы определяется Сторонами ежемесячно, исходя из стоимости совокупных расходов Арендодателя по содержанию Помещения за соответствующий период, а именно расходов по оплате электроэнергии и телефонных линий на 2 (два) присоединения.
- 3.1.3. С 15.11.2005 г. до 01 апреля 2008 г. переменная часть арендной платы увеличивается Арендатором ежемесячно, на основании выставленного счета Арендодателя, в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента его получения. Независимым приложением к счету Арендодателя являются копии счетов обслуживающих и снабжающих Помещение организаций, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы по содержанию Помещения.
- 3.2. С 01 апреля 2008 года Арендная плата за пользование Помещением не включает в себя переменную составляющую и именуется «ежемесячная арендная плата».
- 3.3. С 09 августа 2008 года за пользование Помещением общей площадью 649,7 кв. м., Арендатор уплачивает арендную плату в размере 14000 (Четырнадцать тысяч) рублей за один квадратный метр в год. Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения.
- Ежемесячная арендная плата за Помещение с 09 августа 2008 года составит 757983,13 (Семьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот восемьдесят три рубля тридцать три копейки) рубля, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (Пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
- 3.4. С 01 апреля 2008 г. Арендатор оплачивает расходы по оплате электроэнергии и телефонных линий на 2 (два) присоединения по Агентскому договору, заключенному Арендатором с Арендодателями и \_\_\_\_\_ 200 г. Кроме того, Арендатор обязуется в 10-ти (Десяти)-дневный срок с момента подписания настоящего Соглашения заключить договор с управляющей компанией на эксплуатацию помещения.
- 3.5. Все денежные расчеты по настоящему Договору по 08 августа 2008 года исключительно производятся в рублях РФ по курсу доллара США к рублю, установленному ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

# Копии предоставленных документов (11/29)

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

- 3.6. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического 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 производственной 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 обычной системе 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.

## 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 «Кунцево» 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 15.03.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шарыгина 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. Арендатор использует 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 НАХОЖДЕНИЯ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

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

**Арендодатели:**  
**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

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

Генеральный директор  
 О.Н. Шарыгин

Б. Е. Школьников  
 В. В. Школьников



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

**Арендатор:**  
**ООО «АгроСпект»**  
 127562 г. Москва, Алтуфьевское шоссе,  
 д. 60,  
 ИНН 7715177300, КПП 771501001  
 Р/с 407028101000014060 в ЗАО «Райффайзенбанк  
 Австрия» г. Москва  
 К/с 30101810200000000700  
 БИК 0445252700

Генеральный директор  
 О.Н. Шарыгин

Б. Е. Школьников  
 В. В. Школьников





**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 «**Арбитражные**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Аграрисекс»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002044168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арбитракс**», 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. Арендодателем используется упрощенную систему налогообложения. Ежемесячная арендная плата за Помещение с 01 апреля 2011 года составляет 136976,62 (Послепятнадцать тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 62 копейки, НДС не облагается, т.к. Арендодателем используется упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15(Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятидесяти процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
  2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, 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 Арендодателей.
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 при наличии указанного имущества и сделке с ним.

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

**АРЕНДОДАТЕЛИ:**  
**Школьников Борис Ефимович**  
 ИНН 77212625767;  
 ОГРН 304770000014308  
 Р/с 40802810238360104218 в Московском филиале  
 Сбербанка России (ОАО) г. Москва  
 К/с 30101810409000000225,  
 БИК 044525225  
 ИДП 087-513-30237  
 ИНН/С № 21 по ЮНАО г. Москва  
 ИНН 772195001466,  
 ОГРН 304770000014320  
 Р/с 40802810238360104215 в Московском филиале  
 Сбербанка России (ОАО) г. Москва  
 К/с 30101810409000000225,  
 БИК 044525225  
 ИДП 087-513-30238  
 ИНН/С № 21 по ЮНАО г. Москва

*Школьников*  
 В. Е. Школьников  
 Школьников

**АРЕНДАТОР:**  
**ООО «Аграрисекс»**  
 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





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

г. Люберцы Московской области

«28» августа 2012 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. 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 30477000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. 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 копейк. 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, право не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
5. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г.
7. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателей.
8. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (Четырех) одинаковых экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

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

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

ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва  
Школьников Вера Васильевна  
ИНН 772195001466,  
ОГРН 304770000014320  
р/с 40802810403100000150  
в Московском филиале  
ОАО «ГУТА-БАНК»  
к/с 30101810600000000915  
БИК 044583913  
ИФР 087.313.30238  
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва



В. В. Школьников



В. В. Школьников

Генеральный директор



В.В. Осипов



Всего пронумеровано, прошито и скреплено листов 50

**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 Сергиевского 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 Владислава Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение №6 (далее - Соглашение) к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от «09» августа 2005 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

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

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

«1.2. Помещение, согласно Кадастровому паспорту, выданному Филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра, по Московской области» «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 08 марта 2013 г.

Кадастровый номер 50:01:0010005:799

Инвентарный номер (номер арктический 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	Истринский Люберецкий
Населенный пункт	Тип
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Имя
Номер дома	Знаки/наименование
Номер корпуса	Особый/общий
Номер строения	
Этаж	
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 "Федеральное кадастровое агентство"

И. П. Вязовкина  
(подпись, фамилия)



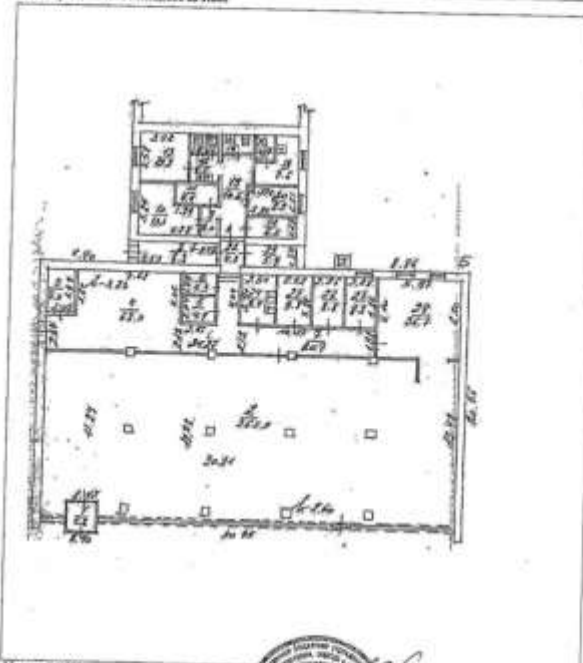
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
Помещение

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 50:01:0010005:799


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

2. План расположения помещений на этаже



Масштаб 1:250

И. П. Вязовкина  
(подпись, фамилия)



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

Либерский филиал  
Министерство финансов

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**  
на территории объекта недвижимости

№ 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	Доля (счета, акции)
1	Шальникова Елена Владимировна (паспорт: серия 46 99 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 15.03.1996г. №15-01.22-7.1996-49.3	100
2	Шальникова Елена Владимировна	- Договор купли-продажи нежилого помещения от 12.03.1996г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 15.03.1996г. №15-01.22-7.1996-49.3	100

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

Наименование	Площадь
по документам государственного земельного кадастра	2779,0
	277,7

**III. Описание зданий и сооружений**

Литера по плану	Наименование	По архитектурному плану			Характеристика конструктивных элементов					
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	полы	крыша	цоколь
1		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Б	встроенное сооружение	634,3	2,50	2580	бетонная плита	кирпичная	досб. панели	линолеум, ламинат	бетонная кровля	бетонная отмостка
В	пристроенная часть	225,8	2,01	210	бетонная плита	кирпичная	досб. панели	линолеум, ламинат	бетонная кровля	бетонная отмостка
итого: всего		860,1								



IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование помещений и сооружений	Фактическая цена, №	Действительная балансовая стоимость (руб.)
1			
2	основное строение	23	2755102,00
		Итого:	2755102,00

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость

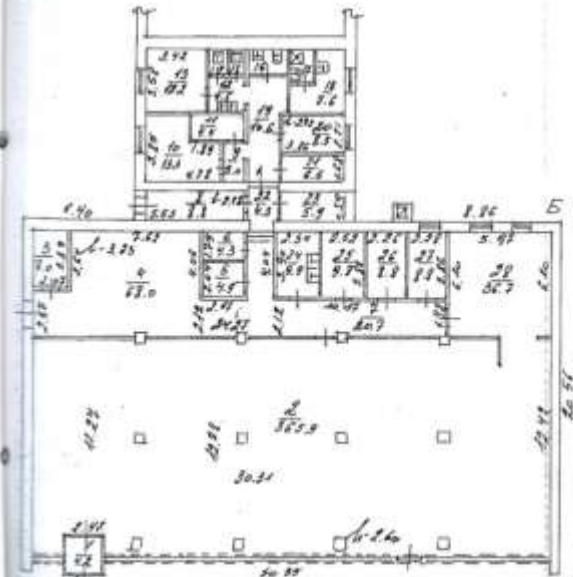
2755102,00 руб.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

СООБРАЖЕНИЯ ЛП

ЛЮБЕРЦЫ

№-ВЛОК/КАП/С/6 Делити/Брежневский мп-кв



Исполнитель: *И.И.И.*

Исполнение: *1:1*

ЭКСПЛИКАЦИЯ

НА НЕЖИЛИЩНОЕ СТРОЕНИЕ

СОГЛАСОВАНО

19.07.2007


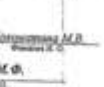
Масштаб 1:200

**Экспликация**  
к инвентарному плану Ветропарк - прорезные ветряные электростанции в 5-ти эстаках жилого дома № 5,  
расположенного в городе (другом поселении) г.п. Любим  
по улице (пер.) Одоевской лист № 22

№ п/п	№ инв.	№ гос. инв.	№ инв. по плану	Наименование имущества	Формы учета имущества по инвентарному плану	Общая оценка	И-ты, поставка		Взнос	Спец. оценка
							наименование	количество шт.		
1	1	1	1	панель		4,2			10	
2	2	2	2	вертикаль оси		387,9	387,9	4,3	4,27	
3	3	3	3	электродвигатель		7,0			2,80	
4	4	4	4	кран		28,0		7,8	2,21	
5	5	5	5	кабели		4,9	4,9		0,60	
6	6	6	6	контакты опоры		4,3			4,3	
7	7	7	7	провода		20,7			20,7	
8	8	8	8	провода		6,8			8,8	2,30
9	9	9	9	кабели		3,0			1,0	2,92
10	10	10	10	провода		13,3		4,4		
11	11	11	11	провода		4,7			4,3	
12	12	12	12	контакты ветряной электростанции		12,2			12,2	
13	13	13	13	провода		1,3			1,3	
14	14	14	14	провода		1,3			1,3	
15	15	15	15	провода		2,7			2,7	
16	16	16	16	провода		2,8			2,8	
17	17	17	17	провода		2,8			2,8	
18	18	18	18	провода		7,4			7,4	
19	19	19	19	провода		7,4			7,4	
20	20	20	20	провода		8,3			8,3	
21	21	21	21	провода		8,3			8,3	
22	22	22	22	провода		4,3			4,3	
23	23	23	23	провода		1,9			4,3	1,38
24	24	24	24	провода		8,8			1,8	
25	25	25	25	провода		8,8			1,38	
26	26	26	26	провода		8,8			8,8	
27	27	27	27	провода		8,8			8,8	
28	28	28	28	провода		36,7			36,7	
Итого по наименованию (страница 1)						466,1	462,1		184,1	
Итого по наименованию (страница 2)						466,8	462,8		184,1	
Итого по плану I						932,9	925,9		368,2	
Итого по плану II						933,6	926,6		368,2	

Подписано, по экземплярам в образе, формах, ценностях:

№ п/п	№ инв.	№ гос. инв.	№ инв. по плану	№ п/п	№ инв.	№ гос. инв.	№ инв. по плану
				Итого по наименованию (I)			
				Итого:			

Исполнитель: Федосов В. А.  Прямая: Соловьев М. В.   
 Директор филиала: \_\_\_\_\_ Руководитель М.Ф. \_\_\_\_\_

19.07.2007  
 19.07.2007  
 19.07.2007  
 19.07.2007

**Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту**

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

**Особые отметки**

Паспорт составлен 20 июля 2007 г.

Исполнитель: \_\_\_\_\_ Федосов В. А.   
 Проверил: \_\_\_\_\_ Соловьев М. В.   
 Директор филиала: \_\_\_\_\_ Соловьев М. В.   
 Дата выдачи: 25 июля





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

г. Люберцы Московской области «20» августа 2013 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 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. Сухорабовка Сергиевского района Северо-Казанстанской 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 и равным долям 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:**

**Школьников Борис Ефимович**      **Школьников Вера Васильевна**  
ИНН 772126267673,      ИНН 772195001466,  
ОГРН 30477000014308,      ОГРН 30477000014320  
р/с 40802810300010003135      р/с 40802810900010001134  
в ООО «Унифондбанк» г. Москва,      в ООО «Унифондбанк» г. Москва,  
адрес: 30101810700000000488      адрес: 30101810700000000488  
БИК 044583488      БИК 044583488  
ИФФ 067-513-30237      ИФФ 067-513-30238  
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва      ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

**Арендатор:**

**ООО «Агроинвест»**  
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 Сергеевского 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 Сереежона 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 (зачисл. регистрации №50-50-22/062/2005-484, дата регистрации 28.09.2005 года) (далее – **Договор**), заключенному в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: **Московская область, г.Люберцы, Октябрьский проспект, д. 55, (далее – «Помещение»)**, о нижеследующем:

1. Внести изменения в п. 1.5. Договора, изложив его в следующей редакции:  
«1.5. Срок аренды Помещения устанавливается до 15.08.2022 года (включительно).»
  2. Дополнить Статью 2 Договора пунктом 2.4.5. в следующей редакции:  
«2.4.5. Арендатор вправе без дополнительного письменного согласия Арендодателя в любой момент в период действия настоящего договора передать свои права и обязанности по настоящему договору Обществу с ограниченной ответственностью «Агроторг» (ОГРН 1027809237796) путем заключения договора перемены.»
- Настоящим Арендодатель выражает свое полное и 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 перемены передать Арендодателю соответствующую копию договора.
3. Стороны договорились об установлении следующего размера Ежемесячной арендной платы за пользование Помещением:
    - Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2015 г. устанавливается в размере **42 029** (Сорок две тысячи двадцать девять) долларов США в месяц, без НДС, по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.
    - Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2016 г. устанавливается в размере **43 289,87** (Сорок три тысячи двести восемьдесят девять) долларов США 87 центов в месяц, без НДС по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.
    - Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2017 г. устанавливается в размере **44 588,57** (Сорок четыре тысячи пятьсот восемьдесят восемь) долларов США 57 центов в месяц, без НДС по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.
    - Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2018 г. устанавливается в размере **45 926,23** (Сорок пять тысяч девятьсот двадцать шесть) долларов США 23 цента в месяц, без НДС по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.
    - Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2019 г. устанавливается в размере **47 304,02** (Сорок семь тысяч триста четыре) доллара США 02 цента в месяц, без НДС, по курсу ЦБ РФ

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

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

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

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

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 (Пятнадцати) 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 в 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 /



интернет-портал  
www.fedresurs.ru

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 «Агроинвест», 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 Садовский 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 «Агроинвест», 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 фискалом ФГБУ «Федеральный кадастровый пульт 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/и от 17.12.2015 г. и регистрации перехода права собственности на Помещение Арендодателю Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18 января 2016 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50-ББ № 937933 от 19.01.2016 г., запись регистрации в ЕГРН № 50-50/001-50/061/006/2013-995/3 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 шесть тысяч шестьсот восемьдесят шесть) 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 восемь) 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 на электроэнергию, Арендодатель направляет сканированные версии предусловиями 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 шесть тысяч шестьсот восемьдесят шесть) 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 восемь) 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 на электроэнергию, Арендодатель направляет сканированные версии предусловиями 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:
<b>КСР Канала ЭД ООО Д.У. ЗИФФ рентаый «Активно одно»</b>	<b>ООО «Агроосексы»</b>
Юридический и фактический адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16 ИНН/КПП 7723627413/770401001 ОГРН 1077759966756	Юридический адрес: 127549 г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 60 Почтовый адрес: 142784, г. Москва, Никомосский АО, дер. Румянцево, 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 <i>[Подпись]</i> Ю.А. Корольков	Генеральный директор <i>[Подпись]</i> /В.В.Осетов/

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

Лист №	1	2	3
ОГРН	1027700302330	ИНН/КПП	7715277300/774901001
Кадастровый номер	50:07:0010301.001	Коды кадастрового участка	75:07:0010301
Специальный номер	114-014-1003-1/1	Дата приема номера в учет кадастровой палаты Московской обл.	21.04.2012

Описание помещения:

1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	50:07:0010301.001
2. Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 01
3. Планировка помещения:	№1.А
4. Адрес (адресная информация):	Московская область, р-н Люберецкий, г. Люберцы, пр-кт Юношеский, д. 75, этаж 1
5. Помещение:	Помещение
6. Вид жилого помещения:	Жилое, нежилое
7. Кадастровый номер участка, в котором расположено помещение:	50:07:0010301.001
8. Сведения о собственнике (СНП):	ИНН/КПП 77
9. Сведения о праве: Общедолевая собственность, № 10-01-22-7-1908-09.1 от 16.09.1994, Шумяцкий Игорь Владимирович, Румар дом: 1/2; Общедолевая собственность, № 10-01-22-7-1908-09.2 от 16.09.1994, Шумяцкий Игорь Владимирович, Румар дом: 1/2	
10. Служба оценки:	
11. Сведения о включении в реестр объектов кадастрового учета:	
12. Сведения о кадастровых оценках:	
13. Сведения о кадастровых оценках:	
13.1 Кадастровая оценка объектов недвижимости, расположенных в области недвижимости	
13.2 Кадастровая оценка объектов недвижимости, расположенных на территории Московской области	
13.3 Кадастровая оценка объектов недвижимости, расположенных в кадастровом участке	
14. Категория земель (код для назначения): Земельный участок: земля населенных пунктов (код для назначения) Земельный участок: земля населенных пунктов (код для назначения)	

Выявлено несоответствие: Не обнаружено  
 11. В. Осетов

Арендодатель

Арендатор





*№ 11 от 22.11.2016*

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

г. Москва

«18» 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, действующий 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:

- 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».
- 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.
- Положения Договора, противоречащие настоящему Соглашению, применительно не подлежат.
- 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, Официальный парк Coscity, 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 «Райффайенбанк Австрия», г. Москва
Корр. счет:	30101810400000000555	30101810200000000700
БИК	044525555	044525700

Генеральный директор  
  
 / Ю.А. Короткова /

Генеральный директор  
  
 / В.В. Осиннов /

  
 11.11.18  
 11.11.18  
 11.11.18

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

*ВХ № 140 от 03.04.2018*

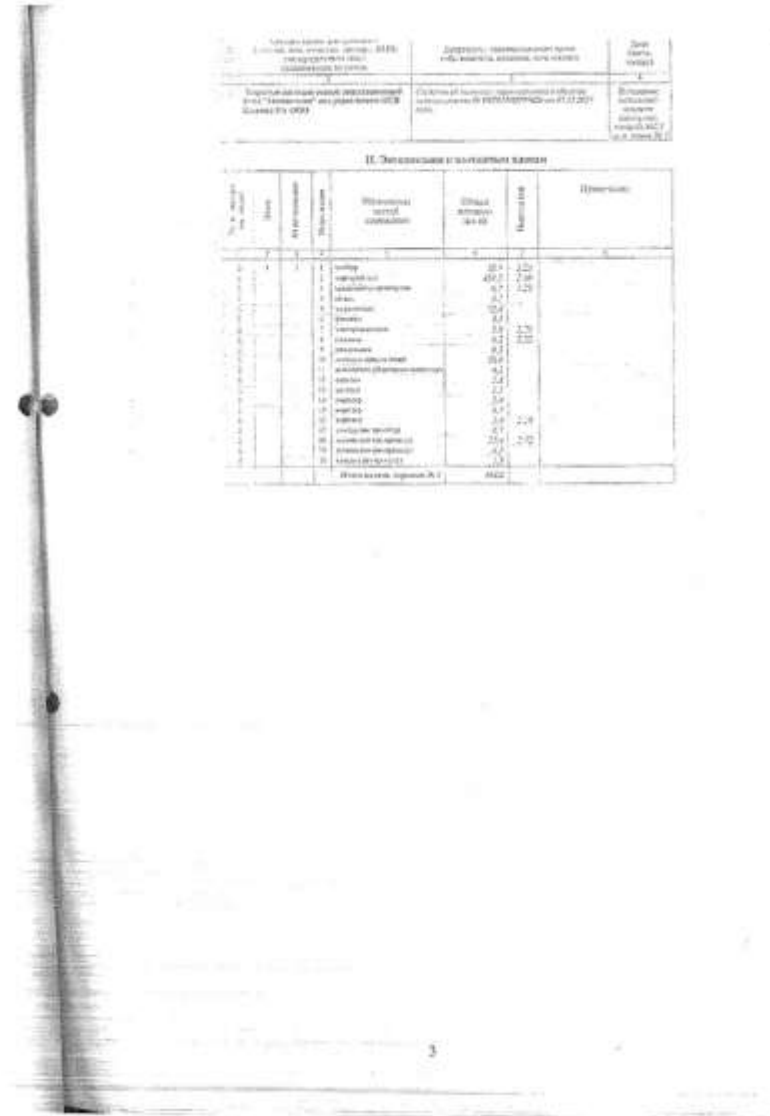
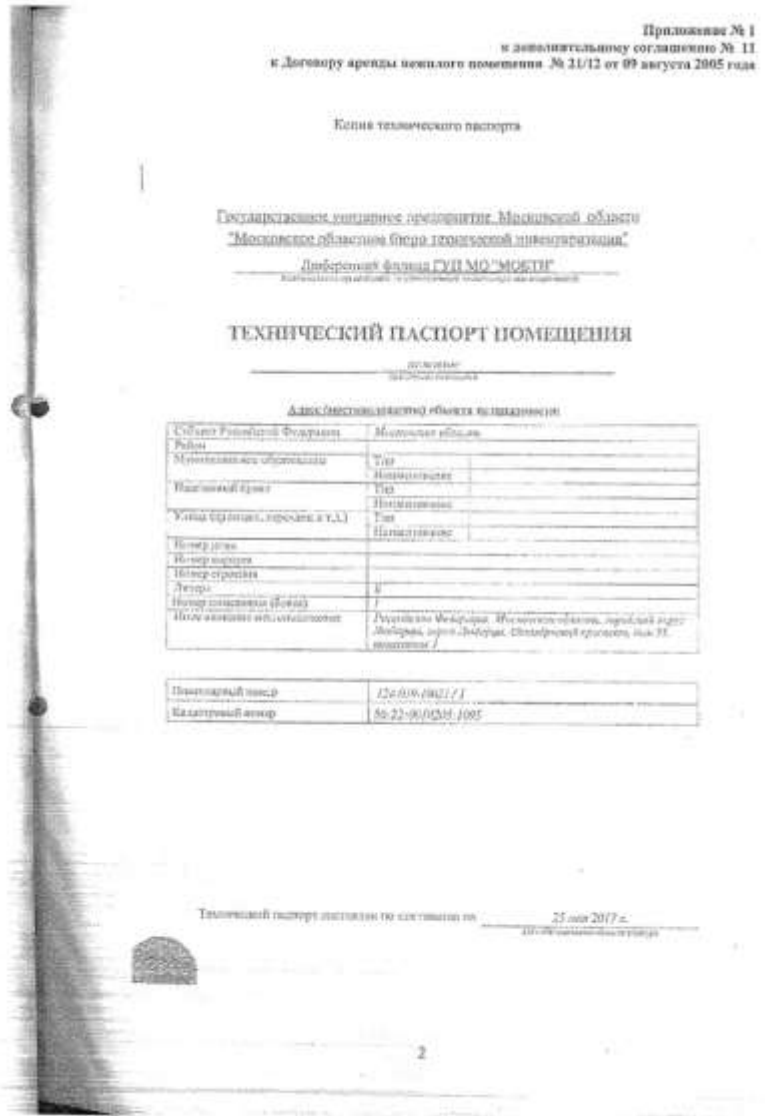
Московская область, г. Люберцы *01 марта 2018 года*

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 Осиннова 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 именованного п.1.1. Договора, вложив его в следующую редакцию: «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) кв.метра кадастровый номер 50:22:0010205:1093, согласно Техническому паспорту, выданному Котельнической инспекцией 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 условиями Договора.
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. Осиннов



№	Наименование государственного задания	Основание отмены (замена, корректировка, вид задания, отмена в целом)
1	Государственное задание № 1-004, от 08.07.2015 г. (с изменениями)	исполнено
2	Государственное задание № 1-004, от 08.07.2015 г. (с изменениями)	исполнено

**IV. Стоимость задания**

Заказная стоимость без НДС: \_\_\_\_\_ руб.

Исполненная стоимость на дату окончания задания (за вычетом НДС): \_\_\_\_\_ руб.

**Комментарии (если имеются)**

Государственное задание отменено в соответствии с приказом Министра финансов РФ от 11.02.2016 № 102/н.

Подпись заказчика	17 декабря 2015 г.
Исполнитель	Гуманов С. С.
Принято	Дев. Д. В.
Исполнитель	Д. В. Дев.

Исполнитель Государственного задания  
Федеральное государственное учреждение  
"МОНТИ"

Дата выдачи: \_\_\_\_\_



от Арендодателя:  
Генеральный директор  
  
И.О. Короткова

от Арендатора  
по договору  
  
В.В. Осиннов

Значения ожидаемой текущей доходности  
недвижимости на ближайшие 5 лет и границы  
интервалов по отдельным городам<sup>8</sup>

Таблица 35

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,1%	8,5%	13,7%
2	Тамбов	10,6%	7,6%	13,7%
3	Москва	10,3%	7,5%	13,1%
4	Нижний Новгород	11,1%	8,2%	13,9%
5	Хабаровск	11,6%	8,5%	14,7%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	12,2%	8,8%	15,6%
8	Воронеж	11,6%	9,2%	14,0%
9	Краснодар	11,5%	8,4%	14,6%

Значения ожидаемой текущей доходности  
недвижимости на ближайшие 5 лет и границы  
интервалов по отдельным городам

Таблица 36

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,5%	9,1%	13,9%
2	Тамбов	11,3%	8,5%	14,1%
3	Москва	10,5%	7,9%	13,0%
4	Нижний Новгород	11,7%	8,9%	14,6%
5	Хабаровск	11,4%	8,5%	14,2%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	12,6%	9,5%	15,6%
8	Воронеж	11,4%	9,4%	13,3%
9	Краснодар	11,1%	9,2%	13,1%

<sup>8</sup> В случае, когда по городу данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки будут не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

82

Границы расширенного интервала значений  
скидки на торг

Таблица 169

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

280

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

Источники: Данные открытых источников, Анализ Исполнителя

Расчет премии за специфический риск						
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
<b>Систематический риск</b>						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
<b>Несистематический риск</b>						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	1				
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				
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>1,25%</b>				

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%

https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1796-sroki-likvidnosti-ob-ektov-



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

№	Объекты недвижимости	Сроки	
		год(ы)	месяц(ы)
1	Производственные здания и помещения	5	10
2	Складские здания и помещения складовые	4	9
3	Складские здания и помещения нескладовые	4	7
4	Гаражи и гаражные подполья (на несколько парковочных мест легковых автомобилей)	4	6
5	Выстроено-готовые здания и помещения универсального назначения	3	5
6	Жилая недвижимость - здания и помещения в многоквартирных и с коридорным обслуживанием	2	5
7	Автотранспортные средства и комплексы (АТС)	6	13
8	Нефтегазы	6	27
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции для содержания сельской, крестьянско-фермерской, дачно-поселенческой, теплиц, оранжерей, клубов и прочих, расположенных на земельном участке сельскохозяйственного назначения	6	16
10	Складские комплексы (зданий и сооружений различного назначения, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединяемые общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	12
11	Производственные комплексы (зданий и сооружений различного назначения, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединяемые общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	21
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельный участок, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	8	23
<b>Объекты общественного назначения</b>			
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	4	13
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения здания и помещения (здания, все оборудование)	6	15
16	Торговые и розничные торговые здания и помещения (розничные)	3	10
17	Общественного питания (зданий и помещений кафе, столовых, ресторанов)	5	9
18	Гостиницы, отели (здания) в городской застройке	6	12
19	Гаражные комплексы, виллы	4	9
20	Бани, сауны, бассейны	2	12
21	Автосалоны (розничные здания)	5	9
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8
<b>Специализированные здания</b>			
23	Больницы, генераторные, испытательно-проверочные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости специального назначения		по срокам сдачи объекта назначения

\* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения, расположенные на оптимальном или особом земельном, меньшей площади, лучшего качества.  
 \*\* - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, элитные.

Источник: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1796-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>

1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 58. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м с учетом НДС

№ п/п	Город/Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	6 160	6 110	4 508
	Эксплуатационные расходы	5 520	4 200	2 830
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 940	7 590	5 680
	Эксплуатационные расходы	6 420	4 990	3 870
1.3	Производственные - складские помещения			
	Операционные расходы	2 990	2 680	1 890
	Эксплуатационные расходы	2 356	1 940	1 420
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 600	5 708	3 790
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 450	6 100	4 690
2.3	Производственные - складские помещения			
	Операционные расходы	2 360	2 030	1 450
	Эксплуатационные расходы	1 860	1 630	1 053
3	Московская область			
3.1.	Производственные - складские помещения			
	Операционные расходы	1 798 - 2 678	1 410 - 2 450	1 020 - 1 980

\* Расценки для класса «B» и «C» снижаются для Московской области на 11 - 16% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налог, земельные платежи, страховые. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 3% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для средних).

Таблица 59. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОР		Переменные ОР
	На имущество и землю	На оплату труда	
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда	
Средствование	На недвижимость	На персонал	
Управление	По управленческому учету	Оплата труда	
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров	
Энергообеспечение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду	
Компьютерные услуги		Восстановление, капитализация, уборка мусора	
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.	
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны	
Расходы на размещение		Зачисление быстровозводимых элементов недвижимости	

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 154

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость
			ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 700	850	2 550
Эконом	2 450	1 225	3 675
Стандарт	4 260	2 130	6 390
Премиум	7 214	3 607	10 821

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 155 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 155

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2550	-3675	-6390	-10821
	Косметический	2550	0	-1125	-3840	-8271
	Эконом	3675	1125	0	-2715	-7146
	Стандарт	6390	3840	2715	0	-4431
	Премиум	10821	8271	7146	4431	0

258

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

173



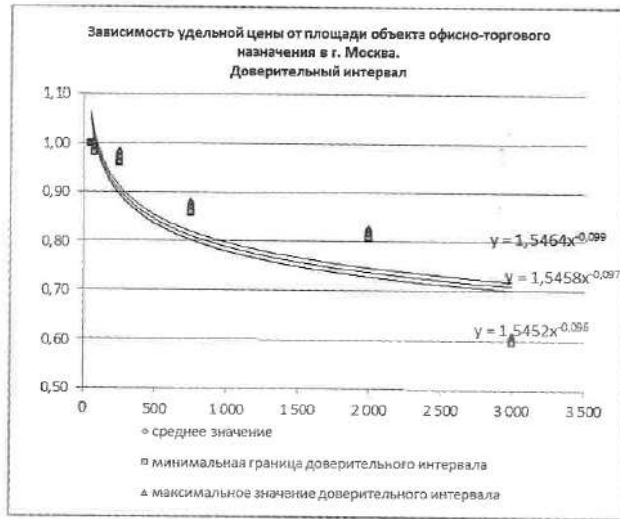


Рис. 50<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

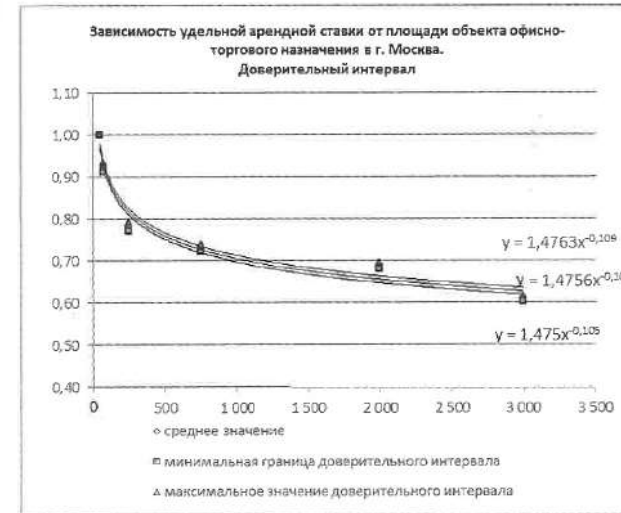


Рис. 58<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

## Объект-аналог №1 для сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial space with a free purpose, 220 m² in area, located in the 'Dmitriyevskiy' residential complex, House 5, in Moscow. The listing includes a price of 69,800,000 RUB, a price per square meter of 317,273 RUB, and contact information for the agency Retail-Novostroy. The listing also features a large photo of the building and a row of smaller photos showing the interior. The text describes the potential uses of the space and provides details about the building and its location.

**Свободное назначение, 220 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Дмитриевский», Дом 5, сдан  
Москва, ВАО, р-н Косино-Ухтомский, ул. Наташи Качуевской, 5 [На карте](#)  
▲ Улица Дмитриевского · 2 мин. пешком ▲ Косино · 9 мин. на транспорте  
▲ Лукмановская · 17 мин. пешком

В избранное [Поделиться](#) [Позвонить](#) [Познакомиться](#)

**69 800 000 Р**  
317 273 Р за м<sup>2</sup>  
[Следить за изменением цены](#)  
УСН

**Retail-Novostroy**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2008 года  
[Еще 25 объектов](#)

**+7 985 112-86-04**  
SMS доставлены не будут, зайдите  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

**220 м<sup>2</sup>** **1 из 17** **Занято до окт 2019**  
Площадь Этаж Помещение

Назначение: пекарня, выпечка, бар, банк, салон красоты, кафе/ресторан, кондитерская, бытовые услуги, кальянная, медицинский центр, аптека, продукты, стоматология, ресторан, ломбард, алкомаркет, общепит, сервис, коммерция, шоурум, офис, арендный бизнес, мастерская, детский клуб, детский центр, займы, зоомагазин, химчистка, турагенство, фастфуд, сумки, торговое, товары для дома, торговая площадь, учебный центр, услуги, стрит ритейл, суши, детские товары, готовый бизнес, сра салон, детский магазин, клиентский офис, косметология, кулинария, кофейня, клиника, косметика, маникюр, массажный салон, нотариальная контора, парфюмерия, салон связи, рабочее место, оптика, обмен валюты, представительство, свободное назначение

Продана помещения свободного назначения в новом жилом комплексе комфорт класса. Коммерческое помещение в 200 метрах от новой станции метро "Улица Дмитриевского". Первая линия пересечения улиц Святоозерская и Салтыковская. Угловое помещение общей площадью 220 м2. Витринное остекление, отдельный вход, рядом с городской площадью отдыха и развлечений "Московские сезоны". Часть площади сдано в аренду сетевому арендатору.

[Отзыв о сайте](#)

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

## Объект-аналог №2 для сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial plot of 125 m² located in the Moscow region, Lyubertsy district, on Otkrytyy Prospekt, 1k1. The price is listed as 39,500,000 RUB. The listing is from the agency PENNY LANE REALTY. The main image shows a modern building with large glass windows and a sign for 'PENNY LANE REALTY'. Below the main image are several smaller thumbnail images. The listing includes details such as '125 м² Площадь', '1 из 20 Этаж', and 'Свободно Помещение'. The text describes the plot as being in a prime location with high traffic and a large residential area nearby. The listing is marked as 'Платное' (Paid).

**Торговая площадь, 125 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Люберцы, Октябрьский просп., 1к1 [На карте](#)  
 ■ Новорязанское шоссе, 5 км от МКАД

39 500 000 Р ↓  
 316 000 Р за м<sup>2</sup>  
[Следить за изменением цены](#)  
 Включены НДС

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

5 фото

**125 м<sup>2</sup>** **1 из 20** **Свободно**  
 Площадь Этаж Помещение

**Назначение: стрит ритейл**  
 Номер лота на нашем сайте: 30002. Продаем торговое помещение 125,3 кв.м с отдельным входом и открытой планировкой. Дом на 538 квартир в 8 минутах ходьбы от метро Лермонтовский проспект. В окружении огромный жилой массив, обширная парковка. Круглосуточный пешеходный и автомобильный трафик, прекрасная визуализация витрины и фасада помещения. 50 кВт выделено, есть согласованная вытяжка. Без арендатора.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Отзыв о сайте](#) [Показать телефон](#)

Платное

PRO  
**PENNY LANE REALTY** Торговая  
 недвижимость  
 Агентство недвижимости  
 Еще 881 объект

**+7 926 537-14-23**  
 Пожалуйста, скриньте, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

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

## Объект-аналог №3 для сравнительного подхода


← → ↻ 🏠 cian.ru/sale/commercial/220287192/ 🔍 ☆ 12 🌐 📶 20 🗺️ 🌐

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 171 м<sup>2</sup> ❤️ ↵

### Торговая площадь, 171 м<sup>2</sup>

Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, Рождественская ул., 29 [На карте](#)  
 🚇 Некрасовка - 3 мин. пешком 🚇 Лухмановская - 3 мин. на транспорте

❤️ В избранное 🗑️ 📄 📍 📞 📧 ⚠️ Пожаловаться



2 фото

**171 м<sup>2</sup>** **1 из 19** **Свободно**  
 Площадь Этаж Помещение

ОТ СОБСТВЕННИКА! ПРОДАЖА ТОРГОВОГО ПОМЕЩЕНИЯ.  
 2 мин. от метро  
 Некрасовка. Общая площадь - 171 кв.м.  
 1-я линия 1-ый этаж.  
 Витрины по контуру фасада.  
 Отдельный вход с 1-ой линии.  
 Высота потолка - 3 м.  
 Электрическая мощность - 40 кВт.  
 Реклама на фасаде.  
 Высокий пешеходный трафик  
 Парковка вдоль здания.

51 300 000 ₽ [↕](#)  
 300 000 ₽ за м<sup>2</sup>  
 📧 Следить за изменением цены  
 УСН

🟢 PRO  
**FS PROPERTY**  
 Агентство недвижимости  
 Еще 374 объекта

+7 910 430-82-17

📧 СМС доставлены не будут, взоните  
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Создание безопасного подключения...

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

## Объект-аналог №1 для доходного подхода

cian.ru/rent/commercial/220271772/

Недвижимость в Москве · Коммерческая · Аренда торговых площадей в Москве · ЮВАО · Некрасовка · метро /Лухмановская · Рождественская улица


вчера, 20:18 · 101 просмотр, 1 за сегодня

**Торговая площадь, 171 м<sup>2</sup>**

Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, Рождественская ул., 29 [На карте](#)

М Некрасовка - 3 мин. пешком
М Лухмановская - 3 мин. на транспорте

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



2 фото

**171 м<sup>2</sup>** Площадь  
**1 из 19** Этаж  
**Свободно** Помещение

От Собственника! АРЕНДА ТОРГОВОГО ПОМЕЩЕНИЯ.  
 2 мин. от метро  
 . Общая площадь -171 кв.м.  
 Есть другие варианты деления.1-я линия,1-ый этаж  
 Витрины по контуру фасада  
 .Отдельная входная группа с 1-ой линией  
 .Высота потолка - 3 м.  
 Электрическая мощность - 40 кВт.  
 Реклама на фасаде.Отличный обзор с 1-ой линией.  
 Высокий пешеходный трафик

**513 000 Р/мес.**  
 36 000 Р за м<sup>2</sup> в год.

PRO  
**FS PROPERTY**  
 Агентство недвижимости  
 Еще 374 объекта

**+7 910 430-82-17**

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Отзыв о сайте

Укажите фамилию

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

## Объект-аналог №2 для доходного подхода

← → ↻ 🏠 🌐 cian.ru/rent/commercial/215639680/ 🔍 ☆ 📱 📺 📧 📞 📷 📹 📺 📧 📞 📷 📹

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > Новорязанское шоссе > ЮВАО > Выхино-Жулебино > метро Лермонтовский проспект > Лермонтовский проспект

вчера, 07:10 👁 52 просмотра, 0 за сегодня


### Торговая площадь, 225 м<sup>2</sup>

Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., 6 [На карте](#)

📍 Лермонтовский проспект

📏 Новорязанское шоссе, 5 км от МКАД

❤ В избранное 🔄 📎 📧 📞 ⚠ Пожаловаться



▶ Видео 📷 5 фото

**225 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 14**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Аренда торгового помещения на 1-ой линии Лермонтовского проспекта. Отдельный вход, витрины, заальная планировка, реклама на фасаде, 50 кВт. Близость к метро Лермонтовский проспект, густонаселенный район, торговое окружение, интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**700 200 Р/мес.** ↕

37 344 Р за м<sup>2</sup> в год.

PRO

**Euro Trade Realty Group**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
[Еще 81 объект](#)

**+7 916 442-31-77**

📧 СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

🗉 Отзыв о сайте

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

## Объект-аналог №3 для доходного подхода

lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/197563046/


Надпись: «Аренда торговых площадей в Люберцах»

сегодня, 01:10 67 просмотров, 0 за сегодня

### Торговая площадь, 125 м<sup>2</sup>

Московская область, Люберцы, Октябрьский просп., 1к1 На карте  
 м. Новорязанское шоссе, 5 км от МКАД

В избранное Поделиться Сохранить Показать



5 фото

125 м<sup>2</sup> Площадь  
 1 из 20 Этаж  
 Свободно Помещение

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 30037. Сдается торговое помещение 125,3 кв.м с отдельным входом и открытой планировкой. Дом на 538 квартир в 8 минутах ходьбы от метро Лермонтовский проспект. В окружении огромный жилой массив, обширная парковка. Круглосуточный пешеходный и автомобильный трафик, прекрасная визуализация витрины и фасада помещения. 50 кВт выделено, есть согласованная выкладка.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Отзыв о сайте Показать телефон

**370 000 Р/мес.**  
 35 520 Р за м<sup>2</sup> в год

РРБ  
**Penny Lane Realty Аренда**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1993 года  
 Еще 308 объектов

**+7 926 110-81-55**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

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



о проекте | реклама | продукты | новости проекта | RSS

Вы авторизовались в системе как bahcha@bahcha.com

ПОИСК ОБЛИГАЦИЙ | АНАЛИЗ ОБЛИГАЦИЙ | КОТИРОВКИ

КОРПОРАТИВНЫЕ | МУНИЦИПАЛЬНЫЕ | ГОСУДАРСТВЕННЫЕ

Дефолты | Новости | Обзоры | Рейтинги | Календарь | Калькулятор  
Глоссарий | Поиск эмитентов | Поиск агентов | Анализ истории

### Котировки облигаций (официальные итоговые данные)

Поиск котировок

Название облигации/эмитента или № гос.рег-ции:  
  
 или выберите эмитента из списка:  
 (для выбора нескольких удерживайте клавишу Ctrl)  
 (не важно)  
 12 Месяцев успеха ТД  
 2М  
 4финанс МФК  
 Abigrove  
 Absolut Capital  
 Absolut Finance  
 ANML Finance  
 Ak Bars Finance

Сектор рынка:

Вид купона:

Состояние выпуска:

Вид размещения:

Отрасль:

Обеспечение:

Период обращения:

Конвертация:

Рейтинг:

Амортизация:

Торговая площадка:

День:  Месяц:  Год:

Дата погашения или  ближайшей оферты (дд.мм.гггг): от:  до:

Доходность к погашению или оферте, эффект, % годовых: от:  до:

Объем в обращении по номиналу: от:  до:

Объем торгов в валюте номинала: от:  до:

Количество сделок: от:  до:

[Экспорт найденных данных в формат MS Excel](#)

Облигация_выпуск ▲	Дата погашен.	Состояние	Котировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день			Дата торгов
			пок	прода	цена	изм.	откр	мин	макс	заван	полн	срван	сдел	цен.бум	RUB	
<a href="#">ОФЗ-29010-ПК</a>	06.12.2034	В обращении	113.252	113.35	113.251	-0.15	113.316	113.251	113.478	113.386	7.83	7.81	200	10813	12 260 467	19.11.2019

Источником и владельцем информации является ОАО Московская Биржа  
 Перераспространение информации запрещено

\*"Пок" - Цена спроса (котировка на покупку) на момент окончания торговой сессии  
 "Пода" - Цена предложения (котировка на продажу) на момент окончания торговой сессии  
 Источник: <https://www.rusbonds.ru/quotes.asp?tool=109049&pi=10013>