



20 ноября 2020 г.

Отчет об оценке №20201120-2

**ЗАКАЗЧИК: КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентный «Активо  
ОДИН»**

Отчет об оценке справедливой стоимости нежилого помещения  
расположенного по адресу: Московская обл., городской округ  
Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, по  
состоянию на 20 ноября 2020 г.



**Конфиденциально**

**20 ноября 2020 г.**

**Внимание:**

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

Уважаемая Юлия Алексеевна,

В соответствии с условиями договора №07/2015-1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 21 июля 2015 г. и заданием на оценку №10 от 12 ноября 2020 г. об оценке имущества, специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка 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 20 ноября 2020 г.

В результате выполненных работ, 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 20 ноября 2020 г., составила:

**147 540 000 (Сто сорок семь миллионов пятьсот сорок тысяч) руб. 00 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](mailto:ASitnikov@fcg-partners.com)

## Сокращения и аббревиатуры

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

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	18
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	22
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	60
<b>Приложения</b>	62



## Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/2)

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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»)</li></ul>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Активо один»</li></ul>
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Аренда, номер государственной регистрации: 50-50-22/062/2005-484 от 28.09.2005 г.</li><li>▶ Доверительное управление, номер государственной регистрации: 50-50/001-50/061/006/2015-995/4 от 18.01.2016 г.</li><li>▶ Ограничения (обременения) прав: доверительное управление, 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</li></ul>
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Определение справедливой стоимости</li></ul>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>
Вид определяемой стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>

### Дата оценки

▶ 20 ноября 2020 г.

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

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, 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
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	
▶ <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	18
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	22
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта 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
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»

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

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – 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
  - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»

### 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 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 в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	18
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	22
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	60
<b>Приложения</b>	62

## Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ 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
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 16.11.2020 г., дата оценки 20.11.2020 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ 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 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 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 возникнуть при размещении информации в объявлениях
- ▶ 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
- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком были переданы Исполнителю в электронном виде
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него
- ▶ После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете от оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	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>	18
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	22
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта 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»:
  - 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. Триоцк, 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/776/90195/19 от 27.11.2019 г. выдан АО «АльфаСтрахование», срок действия: с 01.01.2020 г. по 31.12.2021 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

## Проектная группа

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик

## Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
  - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
  - 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/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
  - 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

### Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</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>	18
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	22
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	60
<b>Приложения</b>	62

<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор №07/2015-1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 21 июля 2015 г. и задание на оценку №10 от 12 ноября 2020 г. об оценке имущества между ООО «КСП Капитал Управление Активами» «Д.У.» Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо один» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20201120-2 от 20 ноября 2020 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ 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</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 20 ноября 2020 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 16 ноября 2020 г.</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ 157 860 000,00 руб. без НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 137 220 000,00 руб. без НДС</p>

Итоговая величина стоимости  
Объекта оценки

▶ 147 540 000 (Сто сорок семь миллионов пятьсот сорок тысяч) руб. 00 копеек, без НДС

Ограничения и пределы  
применения полученной  
итоговой стоимости

▶ Расчет стоимости чистых активов Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Активно один». Иное использование результатов настоящего Отчета не предусмотрено

Генеральный директор ООО «Группа  
Финансового Консультирования»



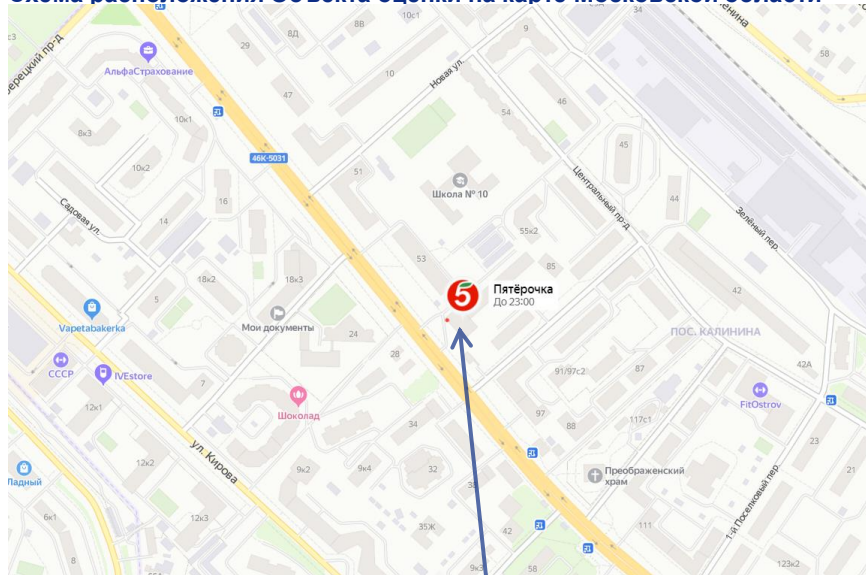
Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</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	19
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	20
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	22
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта 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 «Пятёрочка»
  - Зальная 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
  - 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
  - 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:**

- ▶ Кадастровый паспорт от 21.09.2015 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №МО-17/3В-5344813 от 06.12.2017 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №99/2017/46491622 от 11.12.2017 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 нежилого помещения свободного назначения

	стр.		стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	37
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	60
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</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>	18		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	23		
▶ Краткая характеристика региона	26		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	28		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	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	35		
<b>Приложения</b>	62		

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2024 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(О)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)
Индекс потребительских цен*	4,5%	3,5%	4,2%	3,9%	3,6%	3,9%
Индекс цен производителей*	2,0%	1,4%	13,4%	5,4%	5,3%	4,9%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	-	2,7%	6,0%	6,0%	6,0%

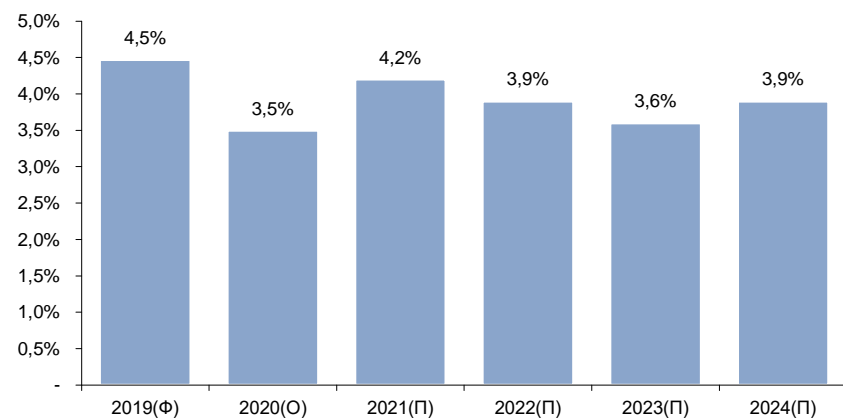
Источник: The Economist Intelligence Unit

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

- По оценке Минэкономразвития России, в августе 2020 г. продолжилось улучшение динамики ВВП. Падение сократилось до -4,3% г/г по сравнению с -4,6% г/г в июле. Снижение ВВП по итогам 8 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,6% г/г. Поддержку восстановлению оказало улучшение показателей добывающего комплекса и сохранение высоких темпов роста в сельском хозяйстве
- Согласно данным ЦБ РФ, в мае российская экономика прошла нижнюю точку спада, связанного с негативными последствиями пандемии. На фоне снятия части ограничений восстановительный рост в ряде отраслей начался уже в мае, однако спад в нефтяном комплексе перевесил эффект от этого роста на экономику в целом. Судя по опережающим показателям, в июне темпы восстановительного экономического роста ускорились, особенно в сфере услуг и розничной торговле
- В исследовании ЦБ отмечают, вторичные эффекты от полной или частичной остановки бизнеса и падения конечного спроса еще расширяются на смежные отрасли через производственные цепочки. Долгосрочные изменения структуры спроса сдерживают производственный потенциал, прежде всего в сфере услуг и малого и среднего предпринимательства (МСП). Поддерживается пониженный уровень добычи и переработки в нефтяном комплексе. В целом это делает процесс дальнейшего восстановления постепенным, длительным и неравномерным в разных отраслях экономики. В результате сохраняющегося пониженного спроса дезинфляционные тенденции будут превалировать
- В обзоре деловой активности МЭР отмечается, что в ключевых несырьевых отраслях восстановление в августе приостановилось. После трех месяцев активного восстановления падение оборота розничной торговли в августе ускорилось – до -2,7% г/г с -1,9% г/г в июле. Снижение выпуска обрабатывающих отраслей в августе составило -4,1% г/г после -3,3% г/г в июле, при этом ухудшение динамики наблюдалось в основном в производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости, и отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос. В строительном секторе в августе объем работ снизился на -0,6% г/г после околонулевой динамики в июне–июле

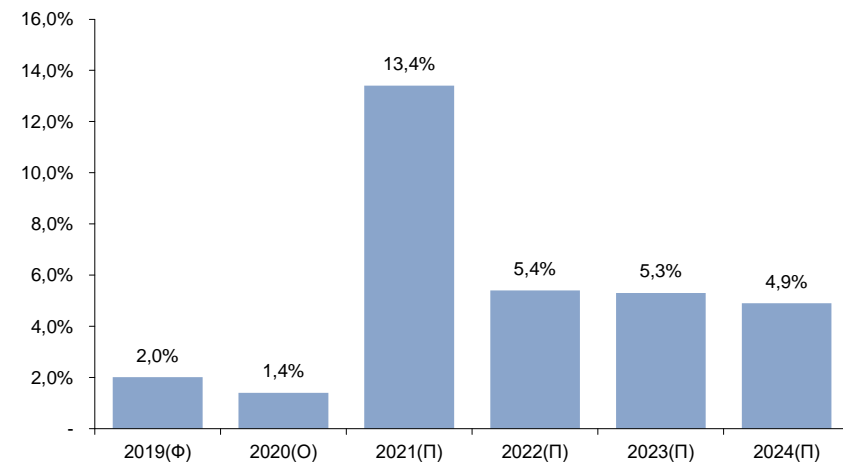
- Снижение добычи полезных ископаемых в августе замедлилось (до -11,8% г/г по сравнению с -15,1% г/г в июле) после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+ с 1 августа. В этих условиях также наблюдалось улучшение показателей смежных отраслей: так, сокращение грузооборота транспорта в августе замедлилось до -5,2% г/г с -8,3% г/г месяцем ранее, преимущественно за счет трубопроводного и железнодорожного транспорта
- Выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении в августе вырос на 4,4% г/г (4,0% г/г в июле) за счет высоких показателей сбора зерновых и зернобобовых культур, а также сохранения позитивной динамики в животноводстве
- Оборот платных услуг населению в августе оставался существенно ниже уровней прошлого года, при этом восстановление продолжалось на фоне снятия карантинных ограничений в ряде регионов: снижение объема платных услуг населению составило -18,8% г/г после -23,2% г/г в июле, оборот общественного питания сократился на -18,7% г/г (-28,2% г/г месяцем ранее)
- Согласно данным Банка России, в августе 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,6 % г/г (3,4 % в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России
- Таким образом, в материалах ЦБ РФ отмечают, что вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения
- По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция – цены снизились на -0,04 % (в июле – рост на 0,4 % м/м), с исключением сезонности рост сохранился практически на уровне июля – 0,39% м/м SA (0,38% м/м SA в июле)
- Как отмечают аналитики МЭР, Основной вклад в дефляцию в августе внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-8,3 % м/м, -2,5 % м/м в июле), вместе с тем темпы удешевления ниже прошлогодних (-10,1 % м/м в августе 2019 года). Сезонно очищенный темп роста цен в сегменте продовольственных товаров (за исключением плодоовощной продукции) замедлился до 0,28% м/м SA с 0,34 % м/м SA в июле, при этом темпы роста цен на ряд товаров (свинина, сахар) сохранялись на повышенном уровне

### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2025 гг.



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

### Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2025 гг.



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

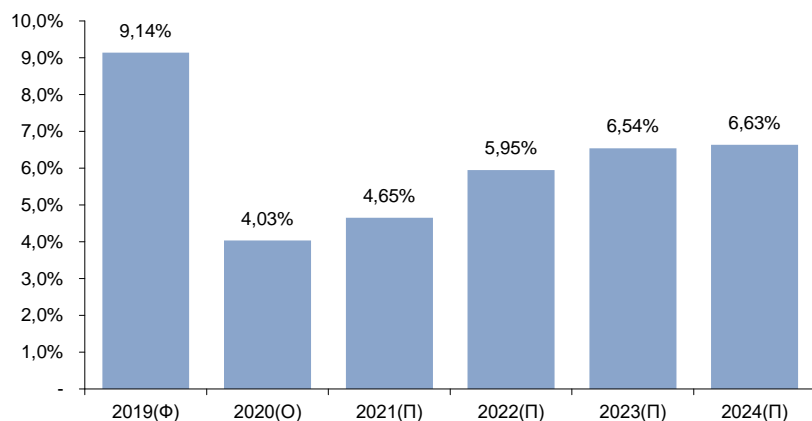
### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным Банка России, во втором полугодии 2020 г. в целом рост потребительских цен с поправкой на сезонность может оказаться близким к уровню, который необходим для стабилизации инфляции на уровне цели. При этом августовское ослабление рубля может поддержать повышенный рост цен на потребительские товары, спрос на которые устойчив. Показатель годовой инфляции приблизится к 4% из-за низких темпов роста цен во втором полугодии прошлого года
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2020 г. составит 3,5%, в 2021 г. – 4,2%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в сентябре рост цен составит -0,1-0,0%, что соответствует годовому темпу 3,6–3,7% г/г. При этом значительное влияние на темпы роста цен будут оказывать, с одной стороны, высокие показатели урожая, с другой – динамика цен на услуги внутреннего и зарубежного туризма в условиях дальнейшего открытия границ

### Платежный баланс

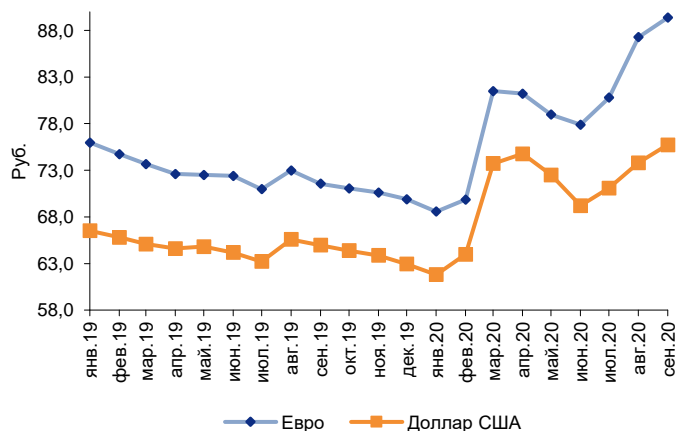
- ▶ По предварительной оценке Банка России, в январе-августе 2020 года профицит счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации составил 23,3 млрд долларов США, что меньше половины показателя аналогичного периода прошлого года (49 млрд долларов США). Такая динамика сформировалась вследствие сжатия положительного сальдо внешней торговли товарами за счет заметного падения объема экспорта на фоне неблагоприятной международной конъюнктуры при значительно менее существенном снижении объема товарного импорта. Отрицательный вклад баланса услуг и инвестиционных доходов в результирующий показатель сальдо счета текущих операций уменьшился до минимума
- ▶ Сальдо финансовых операций частного сектора составило 34,8 млрд долларов США против 20,0 млрд долларов США годом ранее. Решающим стало интенсивное снижение обязательств банков и прочих секторов перед нерезидентами
- ▶ Международные резервы сократились на 8,6 млрд долларов США за счет операций по погашению суверенного внешнего долга и нетто-продажи иностранной валюты Банком России на внутреннем валютном рынке
- ▶ Совет директоров Банка России 19 июня 2020 г. принял решение снизить ключевую ставку на 100 б. п., до 4,50% годовых. Дезинфляционные факторы действуют сильнее, чем ожидалось ранее, в связи с большей длительностью ограничительных мер в России и в мире. Затем, 28 июля ключевую ставку опустили еще на 25 б. п. до 4,25%. Банк России также пересмотрел вниз оцениваемый диапазон значений реальной нейтральной ключевой ставки — с 2—3% до 1—2% годовых. Это соответствует номинальной нейтральной процентной ставке 5—6% годовых с учетом цели по инфляции – вблизи 4%. Уточнение диапазона нейтральной ставки связано как с более низкими процентными ставками в мировой экономике, так и со снижением страновой премии за риск для России

### Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



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

### Курсы доллара США и евро в 2019 - 3 кв. 2020 г.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам Росстата, В августе на рынке труда продолжилась стабилизация ситуации. Рост уровня безработицы в августе замедлился – до 6,4% от рабочей силы с 6,3% в июле (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA3 и 6,4% SA в августе и июле соответственно). Общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 149,2 тыс. человек (+3,1% м/м SA). Снижение численности занятого населения с исключением сезонного фактора составило -117,2 тыс. человек (-0,2% м/м SA) после -85,9 тыс. человек в июле. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 32,0 тыс. человек (0,0% м/м SA)
- ▶ Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в августе вышло на уровень аналогичного месяца прошлого года после сокращения в апреле–июле
- ▶ Согласно отчету МЭР о деловой активности за август 2020 г., июльская статистика по реальным заработным платам оказалась лучше ожиданий, несмотря на повышенные уровни общей и регистрируемой безработицы. Рост заработных плат в номинальном выражении ускорился до 5,7% г/г после 3,8% г/г в июле, в реальном выражении – до 2,3% г/г (0,6% г/г в июле)

### Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, курс рубля с начала июня снизился по отношению к доллару США на 3,2 %. К ожиданиям значительного увеличения объема предложения добавились риски введения дополнительных внешних финансовых ограничений. Тем не менее, к концу июля по сравнению с 24 апреля рубль укрепился к доллару США на 4,2% при росте других валют РФ на 6,4% и цен на нефть почти в 2 раза. Меньший рост курса рубля по сравнению с другими валютами РФ объяснялся его ослаблением в июле, которое могло быть связано с конвертацией дивидендов и продажей ОФЗ со стороны иностранных инвесторов из-за возросших геополитических рисков
- ▶ Средний номинальный курс доллара к рублю в августе 2020 г. составил 73,79 руб. против 71,09 руб. в июле 2020 г. Средний номинальный курс евро к рублю в августе 2020 г. составил 87,28 руб. против 80,79 руб. в прошлом месяце
- ▶ По состоянию на 02 октября 2020 г. курс доллара составил 77,2774 руб./долл., а курс евро – 90,7237 руб./евро

**В августе 2020 г. наблюдается продолжение восстановления деловой активности в России и по всему миру в связи со смягчением ограничительных мер, принятых в связи с глобальной пандемией. Как ожидают аналитики Банка России, инфляционное давление в течение года будет оставаться сдержанным в условиях слабого спроса и постепенного восстановления предложения. На прогнозном горизонте 2020 г. Основное дезинфляционное давление будет происходить от реализовавшегося шока внутреннего спроса и сформировавшегося отрицательного разрыва выпуска. С учетом этого Банк России полагает, что по итогам 2020 г. темп роста цен сложится в диапазоне 3,7–4,2%**



## Краткая характеристика региона (1/2)

### Герб Московской области



Источник: Открытые источники

### Схема Московской области



Источник: Открытые источники

### Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 7 690 863 чел. на 2020 г.
- ▶ 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

- ▶ Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2011 г. составил почти 17 881,5 млрд руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является её 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 объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
- ▶ Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей IKEA, Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами. В 2018 г. в субъекте действовало 5 кредитных организаций и 83 филиала
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья
- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услугами, а также обладает развитой туристической индустрией

## Краткая характеристика региона (2/2)

- ▶ Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. В течение 2000-х годов шел процесс активного развертывания землеемких форм крупного торгового бизнеса на прилегающих к МКАД территориях Московской области
- ▶ На территории Московской области ведется сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40% территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30 – 100 км от Москвы

### Транспорт

- ▶ Московская область имеет обширную транспортную сеть. Но несмотря на свои масштабы, она развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти – не соответствует нормативным требованиям
- ▶ В Московской области находятся три крупных пассажирских аэропорта, имеющих статус международных – Шереметьево, Домодедово и Жуковский
- ▶ 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

### Краткая характеристика г. Люберцы

#### Основная информация

- ▶ г. Люберцы – город областного подчинения с административной территорией (до апреля 2017 года — Люберецкий район) в Московской области России, образует городской округ Люберцы
- ▶ Площадь города – 12,87 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 205 295 чел. (2020 г.)
- ▶ Люберцы - средний город в Московской области, расположенный в 23 километрах юго-востоку от столицы России

#### Экономика

- ▶ В городе действуют около 25 промышленных предприятий. Наиболее широко представлены машиностроение и металлообработка, производство строительных материалов, деревообрабатывающая и пищевая промышленность. Крупнейшие предприятия:
  - Вертолётный завод им. Камова
  - НПК «Совершенная механика»
  - АО «Торгмаш»
  - Люберецкий комбинат строительных материалов и конструкций
  - Объединение «Люберецкие ковры»
  - ООО «Сельхозмаш»

#### Транспорт

- ▶ Основной транспортной магистралью города является Октябрьский проспект. По южной окраине города также проходит федеральная автодорога М5 «Урал» (Новорязанское шоссе). Дорожная обстановка осложняется тем, что город разделён на несколько частей железными дорогами (Казанское и Рязанское направления, ответвление на Дзержинский и Лыткарино).
- ▶ В непосредственной близости от микрорайона «Городок Б» расположены выходы станций «Котельники» и «Жулебино» Таганско-Краснопресненской линии Московского метрополитена. В шаговой доступности от Северного микрорайона расположены станции «Лухмановская» и «ул. Дмитриевского» Некрасовской линии Московского метрополитена.

## 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
- ▶ 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
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как помещение свободного назначения (ПСН)

## 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. Факторы были разделены на 2 группы:
  - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
  - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

### Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- 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 сборника рыночных корректировок под редакцией Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 343, табл. 231), средняя величина скидки при продаже офисно-торговых объектов составляет минус 10,8%, при аренде среднее значение - минус 9,5%



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

Источник: Анализ Исполнителя

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

- Для нежилых зданий торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ местоположение
  - ▶ линия застройки
  - ▶ площадь объекта
  - ▶ этаж расположения
  - ▶ наличие отдельного входа
  - ▶ наличие парковки
  - ▶ тип объекта
  - ▶ уровень отделки
  - ▶ тип планировки
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

## Основные показатели рынка торговых площадей в 1 кв. 2020 г.

Показатель	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн. кв. м	13,5/6,51
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	405/138
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	≈1470,3/≈794,3
Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 п.п.)
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0-120 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	3 000-20 000
<i>Операционные расходы:</i>	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000-10 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	519,5

Источник: Knight Frank Research, 1 кв. 2020, анализ Исполнителя

## Ввод в эксплуатацию и уровень вакантных помещений



Источник: Colliers International, анализ Исполнителя

## Анализ рынка торговых помещений г. Москвы

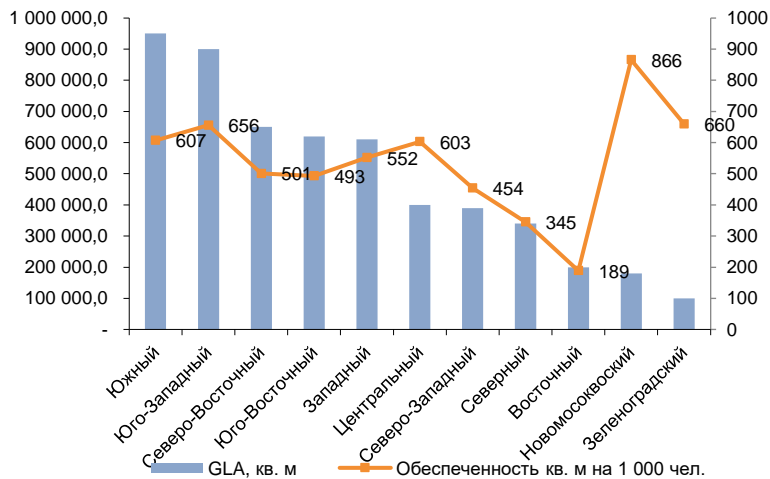
### Предложение

- Согласно исследованию Colliers International, во 2 кв. 2020 г. рынок качественной торговой недвижимости Московского региона пополнился тремя новыми объектами «Столица» (GLA 8,5 тыс. кв.м), The Outlet Moscow (GLA 19,7 тыс. кв. м) и Kvartal West (GLA 66,0 тыс. кв. м). Всего по итогам 1 пол. 2020 г. было введено четыре торговых объекта с суммарной арендопригодной площадью 284,2 тыс. кв. м. Это самый высокий показатель ввода за 6 мес. 2020 г. за последние 5 лет. Общий объем торговых площадей, введенный в 1 пол. 2020 г., составил больше половины (61,1%) от прогнозируемого объема ввода по итогам всего 2020 г.
- По результатам 1 пол. общее предложение торговых площадей в Москве составило 7 645 тыс. кв. м — таким образом, на 1 000 жителей приходится 603 кв. м торговых площадей
- По данным CBRE, объем нового ввода по итогам 2020 г. может составить 360 тыс. кв. м. Сроки открытия крупных объектов девелоперами по-прежнему не переносились на 2021 г.
- Наиболее обеспеченным торговыми площадями округом Москвы остается Новомосковский, в первую очередь в силу низкой плотности населения (1 247 кв. м на 1 000 человек), наименее — Восточный (115 кв. м на 1 000 человек). Наибольший прирост обеспеченности за 1 пол. 2020 г. наблюдался в Южном (+17,0%), Западном (+10,5%) и Новомосковском (+2,5%) округах
- С точки зрения географического распределения наибольшая доля арендопригодной площади по объектам, запланированным к открытию в 2020 г., находится в ЮАО (49,5%), ВАО (16,6%) и ЗАО (15,8%), наименьшая — в САО (3,1%) и ЮВАО (1,5%)
- На фоне ввода в эксплуатацию рекордного объема торговых площадей и снижения спроса уровень вакантности в торговых центрах Москвы в 1 пол. 2020 г., рассчитанный на основе фактически открытых магазинов, возросло 10,2%
- Уровень вакантных площадей по итогам 1 пол. 2020 г. составил 6,6%, увеличившись за три месяца на 0,6 п. п. В течение второго квартала собственники и арендаторы находились в стадии активных переговоров о скидках и их продолжительности, а также о расторжении договоров. В связи с этим количество закрытий во втором квартале было минимальным

### Спрос

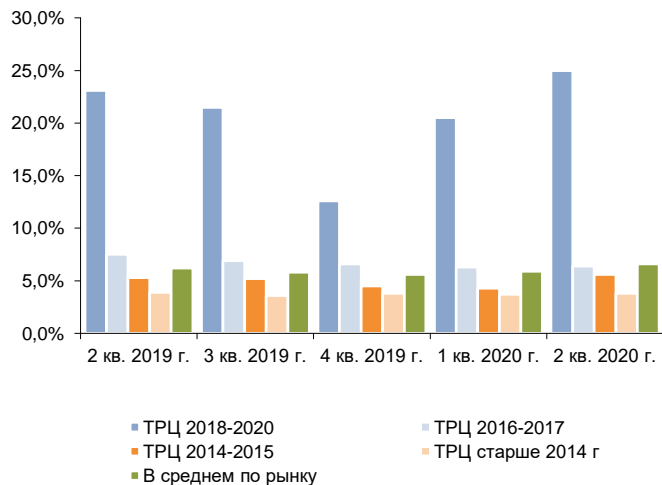
- По данным компании Colliers International в первые 6 месяцев 2020 г. на московский рынок вышло 12 новых международных брендов, большая часть открытий представлена в формате корнеров в ЦУМе. Среди последних открытий можно выделить датский мебельный магазин JYSK в ТДК «Тройка», бренды одежды и аксессуаров Casablanca. Low Classic и Gu De в ТД «ЦУМ»
- Большинство ритейлеров со 2 кв. предпринимали активные меры по сокращению расходов: вели переговоры по достижению оптимальных для себя условий аренды, корректировали выбор поставщиков, снижали затраты на рекламу, оптимизировали число магазинов и расширяли использование онлайн-каналов торговли. Оптимизационные меры в первую очередь принимались на фоне сокращения спроса на товары, которые покупатели не рассматривали как необходимые. В частности, одним из таких пострадавших сегментов стали ювелирные изделия — ряд ритейлеров и производителей

## Обеспеченность и распределение торговых площадей по административным округам г. Москвы



Источник: Colliers International, анализ Исполнителя

## Средний уровень свободных площадей на конец периода в объектах по году открытия объектов, %



Источник: Colliers International, анализ Исполнителя

- ▶ Сегмент общественного питания также пострадал в период ограничительных мер из-за невозможности осуществлять полноценную деятельность (заведения работали только навынос). На помощь ресторанам и кафе пришли как крупные операторы онлайн-доставок еды (Delivery Club и «Яндекс.Еда»), так и продуктовые ритейлеры. Совместными усилиями фуд-ритейлеры «ВкусВилл», «Перекресток» и «Лента» объединились с ресторанами и кафе — теперь на прилавках магазинов появилась готовая продукция заведений, таких как «АндерСон», рестораны сети Novikov Group, Oisii, «Рецептор», «Шоколадница» и др.
- ▶ В период вынужденной цифровизации многие непродовольственные ритейлеры начали осваивать продуктовые категории. Так, в ассортименте многих онлайн-магазинов и маркетплейсов (к примеру, Lamoda, OZON, «Ситилинк» и «Позитроника») появились или существенно были расширены линейки продуктов питания и хозяйственных товаров. Некоторые ритейлеры начали организовывать доставку товаров прямо со складов, минуя магазины
- ▶ В среднесрочной перспективе ожидается увеличение продаж напрямую со склада покупателя и появление новых решений для реализации этой модели продаж. Помимо этого, ритейлеры начали активно сотрудничать с другими категориями арендаторов, которые могут быть не взаимодополняющими

## Прогноз

- ▶ Согласно прогнозу компании Colliers International, во 2 пол. 2020 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет еще порядка 180,6 тыс. кв. м качественных торговых площадей. Помимо районных ТЦ основными источниками предложения новых качественных объектов торговой недвижимости в 2020 г. станут проекты торговых центров, расположенных в составе транспортно-пересадочных узлов (ТРЦ «Щелковский», ТЦ «Сказка») и МФК (ТДК «Смоленский Пассаж», 2-я очередь)
- ▶ Качественные, востребованные торговые центры могут подойти к концу года с нулевой вакансией, проведя за этот период ротацию 10-15% арендаторов. В объектах же, которые испытывали сложности еще до ситуации с пандемией, показатель вакантности может увеличиться на 25-30%, и управляющей компании понадобится целый комплекс мер, чтобы восстановить позиции торгового центра на рынке
- ▶ Аналитики Colliers International ожидают, что, как и в предыдущие кризисные периоды, текущая ситуация скажется на скорости реализации новых торговых центров в регионе — возможно, новые проекты, находящиеся на стадии разработки, будут поставлены на паузу до стабилизации ситуации и понимания ожиданий по доходности проектов и скорости восстановления потребительского рынка
- ▶ В исследовании Cushman & Wakefield отмечается, что потребительский рынок - один из наиболее пострадавших секторов экономики. Потребительский рынок, который был под давлением уже задолго до пандемии, усилит свое падение. В 2020 г. оборот розничной торговли сократится на 5,2%. Несмотря на значительный рост в 2021 году, к уровню 2019 года и реальному росту рынок вернется только в 2022 г. Финансовые ресурсы потребителей ограничены - реальная заработная плата и располагаемые доходы населения в этом году будут находиться в отрицательной зоне (-3,9% и -3,8% соответственно)

### Сводные данные рынка купли продажи

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	60 000	220 000	110 900	38 500	156 000	93 700
	Северо-восток	29 900	221 100	101 000	30 000	160 000	86 500
	Восток	44 500	295 800	113 500	30 000	191 500	88 700
	Юго-восток	31 100	295 600	130 800	38 100	197 900	107 800
	Юг	45 100	268 800	139 900	39 100	200 000	110 100
	Юго-запад	44 400	287 300	140 700	42 800	230 600	117 000
	Запад	43 500	275 000	132 900	36 600	222 100	119 800
	Северо-запад	38 600	280 600	132 300	39 900	168 800	100 100
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	40 000	175 000	87 000	30 000	125 000	72 000
	Северо-восток	25 200	176 000	77 700	24 900	117 900	67 200
	Восток	24 000	178 200	73 900	23 000	113 200	60 200
	Юго-восток	24 600	195 900	84 600	26 000	127 800	70 800
	Юг	33 000	198 300	86 300	39 500	124 000	78 800
	Юго-запад	27 100	165 000	85 900	22 200	140 000	70 000
	Запад	29 200	186 000	87 200	24 000	125 300	61 600
	Северо-запад	30 000	250 000	102 100	49 000	140 200	93 800
от ММК до БМК	Север	15 000	120 000	59 500	25 400	84 800	52 700
	Северо-восток	15 600	139 200	59 100	18 900	102 400	51 300
	Восток	12 500	120 000	49 900	22 600	83 300	46 100
	Юго-восток	14 700	120 000	52 800	17 900	85 000	50 200
	Юг	15 800	143 200	63 800	20 000	88 600	55 000
	Юго-запад	23 400	128 400	60 600	20 000	103 600	51 400
	Запад	17 000	128 500	65 600	16 000	105 000	51 600
	Северо-запад	22 100	133 300	63 600	20 000	108 900	59 300
за пределами БМК	Север	17 800	117 400	58 300	24 800	78 100	50 400
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	13 300	83 700	43 900	14 100	83 700	40 900
	Юго-восток	15 200	137 300	50 000	15 200	80 000	46 000
	Юг	12 400	124 000	52 200	20 000	113 900	48 300
	Юго-запад	15 600	83 300	47 100	20 000	80 000	37 000
	Запад	15 200	92 200	38 600	17 000	75 000	33 800
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Сводные данные рынка аренды								
		Торговое назначение			ПСН			
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	
до ≈10 км от МКАД	Север	5 000	55 000	18 200	5 000	24 000	12 600	
	Северо-восток	4 200	60 000	18 500	5 000	24 000	12 500	
	Восток	4 800	58 300	18 900	5 700	24 000	12 000	
	Юго-восток	8 000	54 000	22 400	60 000	24 000	12 600	
	Юг	7 000	75 200	21 000	5 400	30 000	13 600	
	Юго-запад	7 200	66 000	21 400	7 700	30 000	14 900	
	Запад	6 500	60 000	21 000	5 400	31 500	14 000	
	Северо-запад	6 000	60 000	19 500	6 000	30 000	13 500	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 900	39 600	13 900	3 900	18 800	8 900	
	Северо-восток	5 800	36 000	13 000	4 500	18 600	9 500	
	Восток	4 100	27 000	11 000	3 500	18 000	9 500	
	Юго-восток	6 000	36 000	12 400	6 000	18 000	10 000	
	Юг	5 000	43 200	16 800	4 200	24 000	10 700	
	Юго-запад	4 800	30 000	14 700	3 600	24 000	10 900	
	Запад	3 600	38 400	13 400	3 000	22 000	9 900	
	Северо-запад	4 500	42 000	16 800	6 000	24 000	13 300	
от ММК до БМК	Север	2 900	24 000	8 800	3 600	13 000	7 300	
	Северо-восток	3 300	31 800	12 300	4 000	18 000	9 000	
	Восток	3 000	30 000	9 600	3 500	15 000	8 000	
	Юго-восток	3 000	28 000	10 400	3 000	18 000	9 200	
	Юг	3 000	32 000	9 100	3 600	18 000	8 800	
	Юго-запад	3 500	28 000	11 400	4 800	18 000	9 400	
	Запад	3 600	30 000	10 700	4 800	18 200	8 700	
	Северо-запад	3 600	30 000	10 000	3 700	18 000	9 000	
за пределами БМК	Север	2 500	24 000	8 000	2 400	14 000	6 800	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	3 500	24 000	8 800	3 500	12 000	6 800	
	Юго-восток	2 800	30 000	10 800	3 000	17 800	8 400	
	Юг	3 000	27 600	9 200	3 000	18 000	8 200	
	Юго-запад	3 600	25 800	9 000	3 600	14 300	8 000	
	Запад	3 600	28 600	8 300	4 000	12 500	6 900	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

### Анализ прочих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

#### Ставка капитализации

- Согласно различным источникам значение ставки капитализации в Московском регионе составляет от 5,6% до 11,0%

Ставки капитализации для офисно-торговой недвижимости			
Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
JLL	8,50%	10,00%	9,3%
Knight Frank	9,50%	10,50%	10,0%
PwC	8,5%	11,0%	9,8%
Справочник оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л.А.	5,6%	10,1%	7,9%

Источник: Анализ Исполнителя

#### Уровень недозагрузки

- Согласно различным источникам значение уровня вакантных площадей в Московском регионе составляет от 6,6% до 11,5%

Уровень недозагрузки офисно-торговой недвижимости	
Источник	Значение
CBRE	6,6%
Knight Frank	6,5%
Colliers	10,2%
Справочник оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л.А.	11,5%
<b>Среднее</b>	<b>8,70%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

#### Срок экспозиции

- Период экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет от 4 до 13 месяцев

Сроки ликвидности офисно-торговой недвижимости			
Источник	Минимальное значение, мес.	Максимальное значение, мес.	Среднее значение, мес.
Статриелт	4	13	8
Справочник оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л.А.	7	8	7

Источник: Анализ Исполнителя

### 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

- Анализ рынка продажи помещений свободного назначения в Московском регионе, проведенный Исполнителем, показал, что стоимость продажи для данных объектов составляет от 64 938 до 318 182 руб./кв. м. Среднее значение составило 142 014 руб./кв. м
- Анализ рынка аренды помещений свободного назначения в Московском регионе, проведенный Исполнителем, показал, что стоимость аренды для данных объектов составляет от 9 081 до 60 000 руб./кв. м/год Среднее значение составило 21 374 руб./кв. м/год
- Критерии для составления выборки:
  - Удаленность от МКАД – до 10 км
  - Направление – Восток, Юго-восток
  - Тип объекта – нежилое помещение торгового или свободного назначения
  - Площадь объекта – от 100 кв. м до 1 000 кв. м
- Выборка представлена в таблицах далее

Предложения по продаже помещений свободного назначения в г. Люберцах

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Люберецкий ЖК, к5	127,7	13 408 500	105 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/225177873">https://www.cian.ru/sale/commercial/225177873</a>
Москва, проспект Защитников Москвы, 1	165,9	19 800 000	119 349	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/226145770">https://www.cian.ru/sale/commercial/226145770</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 5, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	412,0	46 000 000	111 650	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/243145115">https://www.cian.ru/sale/commercial/243145115</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Кирова, 9к5, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	500,0	35 000 000	70 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/241265162">https://www.cian.ru/sale/commercial/241265162</a>
Москва, улица Дмитриевского, 3	198,0	17 990 000	90 859	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/222518327">https://www.cian.ru/sale/commercial/222518327</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 33к1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	110,0	19 000 000	172 727	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/241386990">https://www.cian.ru/sale/commercial/241386990</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 36К1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	160,0	23 899 000	149 369	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240157696">https://www.cian.ru/sale/commercial/240157696</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 15, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	237,1	33 194 000	140 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/237135452">https://www.cian.ru/sale/commercial/237135452</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	125,0	34 000 000	272 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/242934548">https://www.cian.ru/sale/commercial/242934548</a>
Москва, Лухмановская улица, 5	318,0	49 000 000	154 088	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/222615223">https://www.cian.ru/sale/commercial/222615223</a>
Москва, улица Наташи Качуевской, 5	220,0	70 000 000	318 182	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/202237858">https://www.cian.ru/sale/commercial/202237858</a>
Москва, Хвалынский бульвар, 7/11к1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	562,0	98 000 000	174 377	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/227278223">https://www.cian.ru/sale/commercial/227278223</a>
Москва, улица Авиаконструктора Миля, 2к1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	951,5	105 000 000	110 352	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/242202077">https://www.cian.ru/sale/commercial/242202077</a>
Москва, улица Татьяны Макаровой, 4	101,7	13 500 000	132 743	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/206999537">https://www.cian.ru/sale/commercial/206999537</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, 116-й кв-л, улица Кирова, 12к2, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	236,0	22 000 000	93 220	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/242869951">https://www.cian.ru/sale/commercial/242869951</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Колхозная улица, 19а, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	355,3	24 871 000	70 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/237054111">https://www.cian.ru/sale/commercial/237054111</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Кирова, 9к4, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	405,0	26 300 000	64 938	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/242889137">https://www.cian.ru/sale/commercial/242889137</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Шевлякова, 2/24, ш. Новорязанское (9 км до МКАД)	254,0	31 750 000	125 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/244222870">https://www.cian.ru/sale/commercial/244222870</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Кирова, 9к4, ш. Новорязанское (4,8 км до МКАД)	405,0	32 000 000	79 012	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/241953865">https://www.cian.ru/sale/commercial/241953865</a>
Москва, улица Генерала Кузнецова, 11К2, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	105,5	20 500 000	194 313	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/244331155">https://www.cian.ru/sale/commercial/244331155</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Парковая улица, 1/18, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	807,0	79 900 000	99 009	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/220608449">https://www.cian.ru/sale/commercial/220608449</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>64 938</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>318 182</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>142 014</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

Примечание: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов



Предложения по аренде помещений свободного назначения в г. Люберцах

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Москва, Лермонтовский проспект, 2К1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	144,0	720 000	60 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/243136253">https://www.cian.ru/rent/commercial/243136253</a>
Москва, улица Дмитриевского, 15	380,0	700 000	22 105	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/220130313">https://www.cian.ru/rent/commercial/220130313</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 6/11, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	150,0	450 000	36 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/243389040">https://www.cian.ru/rent/commercial/243389040</a>
Москва, улица Генерала Кузнецова, 15К1, ш. Новорязанское (3,6 км до МКАД)	256,0	384 000	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/244051864">https://www.cian.ru/rent/commercial/244051864</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Кирова, 7, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	120,0	100 000	10 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/239081604">https://www.cian.ru/rent/commercial/239081604</a>
Москва, улица Дмитриевского, 11	148,0	111 999	9 081	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/243611395">https://www.cian.ru/rent/commercial/243611395</a>
Москва, Рождественская улица, 8	133,0	124 998	11 278	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/242591639">https://www.cian.ru/rent/commercial/242591639</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Кирова, 9к3, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	133,1	150 000	13 524	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/242990035">https://www.cian.ru/rent/commercial/242990035</a>
Москва, Саранская улица, 4/24, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	174,0	179 916	12 408	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/228316759">https://www.cian.ru/rent/commercial/228316759</a>
Москва, улица Татьяны Макаровой, 3	146,0	205 000	16 849	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/230879231">https://www.cian.ru/rent/commercial/230879231</a>
Москва, Хвалынский бульвар, 7/11к1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	135,0	243 000	21 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/243680260">https://www.cian.ru/rent/commercial/243680260</a>
Москва, улица Рудневка, 19	132,0	309 000	28 091	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/243502148">https://www.cian.ru/rent/commercial/243502148</a>
Москва, Лениногорская улица, 32С1	298,0	328 098	13 212	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/242375929">https://www.cian.ru/rent/commercial/242375929</a>
Москва, улица Наташи Качуевской, 5	120,9	338 520	33 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/244269560">https://www.cian.ru/rent/commercial/244269560</a>
Москва, улица Дмитриевского, 23	149,4	373 500	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/238988838">https://www.cian.ru/rent/commercial/238988838</a>
Москва, улица Рудневка, 3	160,0	500 000	37 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/241062331">https://www.cian.ru/rent/commercial/241062331</a>
Москва, Оренбургская улица, 18	340,0	599 760	21 168	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/213587547">https://www.cian.ru/rent/commercial/213587547</a>
Москва, улица Авиаконструктора Миля, вл2А, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	100,0	220 000	26 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/234835796">https://www.cian.ru/rent/commercial/234835796</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Кирова, 1, ш. Новорязанское (4,2 км до МКАД)	214,0	250 000	14 019	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/239424031">https://www.cian.ru/rent/commercial/239424031</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 9, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	104,0	260 000	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193087423">https://www.cian.ru/rent/commercial/193087423</a>
Москва, улица Михельсона, 53А	270,0	330 000	14 667	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/236495271">https://www.cian.ru/rent/commercial/236495271</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Юности, 9	350,0	420 000	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/236842191">https://www.cian.ru/rent/commercial/236842191</a>
Москва, Привольная улица, 8, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	1 550,0	1 291 667	10 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/209982476">https://www.cian.ru/rent/commercial/209982476</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>9 081</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>60 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>21 374</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

Примечание: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов



	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	18
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	22
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ Общая методология оценки	38
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	42
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	43
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	50
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	60
<b>Приложения</b>	62

### Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
  - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (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 г. №611
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

### Термины и определения

#### Общие понятия оценки (ФСО №1)

- ▶ Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
- ▶ Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО №2
- ▶ Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
- ▶ Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

- ▶ Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
- ▶ Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

#### Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)
- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

#### Подходы к оценке (ФСО №1)

- ▶ Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

### Виды стоимости (135-ФЗ)

- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки – 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 цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
  - Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
  - Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
  - Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
  - Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
  - Платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества
- ▶ Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

### Основные этапы оценки (ФСО №1)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
  - Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
  - Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
  - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
  - Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
  - Составление отчета об оценке

### Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1)

### Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
  - При наличии достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки
  - При низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке
  - Объект оценки является объектом специального назначения и использования
  - Оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
  - Возможность определения корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
- ▶ Методология затратного подхода
  - 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

– Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZY + ZB_{окс}/Z3_{окс} * P_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ZB_{окс}/Z3_{окс}$  – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$P_{дев}$  – прибыль предпринимателя

$I_{нак}$  – накопленный износ объектов капитального строительства

$I_{физ}$  – физический износ объектов капитального строительства

$Y_{фун}$  – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$Y_{экон}$  – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

– Методология определения стоимости прав на земельный участок (CZY) представлена далее

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ( $ZB_{окс}/Z3_{окс}$ )

▶ 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

– Прибыль предпринимателя ( $P_{дев}$ )

▶ 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

– Накопленный износ объектов капитального строительства ( $I_{нак}$ )

▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости

– Физический износ ( $I_{физ}$ ) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта

– Функциональное устаревание ( $Y_{фун}$ ) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее

– Экономическое (внешнее) устаревание ( $Y_{экон}$ ) – 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

### 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

### 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 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 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

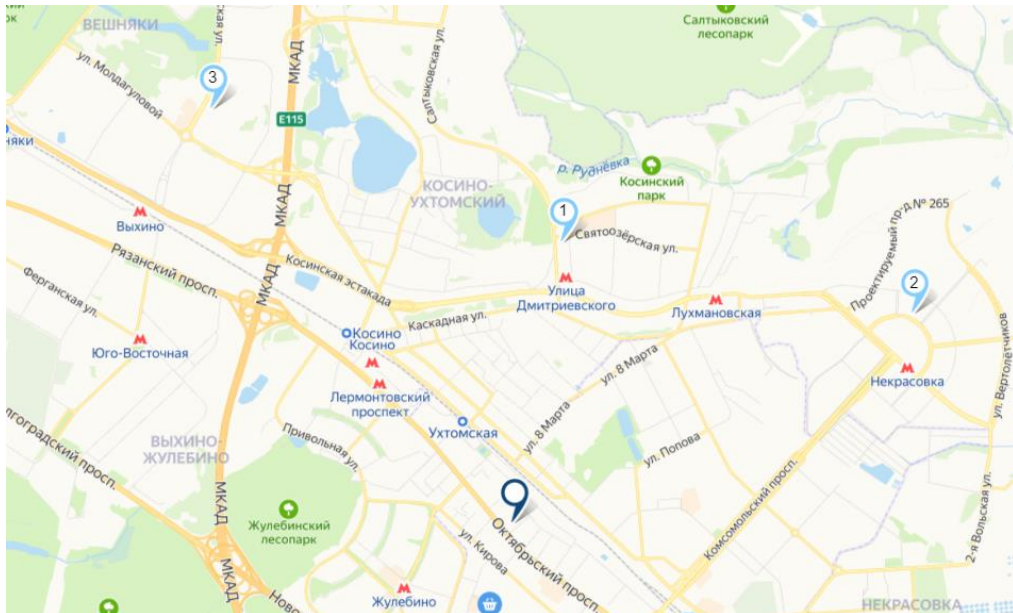
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному 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, 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



## 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. 4  
Объект-аналог №2 (метка 2): г. Москва, р-н Некрасовка, Рождественская ул., 29  
Объект-аналог №3 (метка 3): г. Москва, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 29

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода 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: **286 062 руб./кв. м с НДС**
- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

**157 860 000,00 руб., округленно, 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	г. Москва, р-н Некрасовка, Рождественская ул., 29	г. Москва, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 29
<b>Тип объекта</b>	нежилое помещение (ПЧН)	нежилое помещение (ПЧН)	нежилое помещение (ПЧН)	нежилое помещение (ПЧН)
<b>Общая площадь, кв. м</b>	662,2	220,0	202,0	1 047,0
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Арендный бизнес</b>	отсутствует	имеется	отсутствует	имеется
<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, подвал
	1-й этаж			
	662,2	220,0	202,0	600,0
выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
подвал, кв. м	-	-	-	447,0
цоколь, кв. м	-	-	-	-
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Наличие парковки</b>	имеется	стихийная	стихийная	стихийная
<b>Тип планировки</b>	зальная	зальная	зальная	зальная
<b>Состояние отделки</b>	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<b>Дата предложения</b>	20.11.2020	20.11.2020	20.11.2020	20.11.2020
<b>Цена предложения, руб., с НДС</b>		69 800 000	60 000 000	297 000 000
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС</b>		317 273	297 030	283 668
<b>Контакты</b>		7 981 333-93-25	7 901 221-01-91	7 983 666-53-47
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/24404072/">https://www.cian.ru/sale/commercial/24404072/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/238099259/">https://www.cian.ru/sale/commercial/238099259/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/242989310/">https://www.cian.ru/sale/commercial/242989310/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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



## Расчет 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	297 030	283 668
<b>Площадь, кв. м</b>		220,0	202,0	1 047,0
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		317 273	297 030	283 668
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		317 273	297 030	283 668
<b>Особые условия (арендный бизнес)</b>	отсутствует	имеется	отсутствует	имеется
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(8,0%)	-	(8,0%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		291 891	297 030	260 974
<b>Дата предложения</b>	20.11.2020	20.11.2020	20.11.2020	20.11.2020
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		291 891	297 030	260 974
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,1%)	(8,1%)	(8,1%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		268 248	272 970	239 835
<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	г. Москва, р-н Некрасовка, Рождественская ул., 29	г. Москва, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 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	202,0	1 047,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(13,0%)	(14,0%)	6,0%
<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, подвал
1-й этаж	662,2	220,0	202,0	600,0
выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
подвал, кв. м	-	-	-	447,0
цоколь, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	20%

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет 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>Состояние отделки</b>	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<i>Корректировка, руб./кв. м с НДС</i>		-	-	-
<b>Тип планировки</b>	зальная	зальная	зальная	зальная
<i>Корректировка, руб./кв. м с НДС</i>		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>259 047</b>	<b>260 577</b>	<b>338 562</b>
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю</i>		40,1%	33,1%	53,1%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,337	0,408	0,255
<b>Удельная стоимость, руб./кв. м, с НДС</b>	<b>286 062</b>			
<b>Справедливая стоимость руб., с НДС</b>	<b>189 430 385,54</b>			
<b>Справедливая стоимость руб., без НДС</b>	<b>157 860 000,00</b>			

Источники: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги №1 и №3 представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку. По данным специалистов риэлтерских компаний Московской области, период поиска арендаторов может составить порядка 4 месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, новый собственник недополучит 33% годового дохода (4 месяца из 12). Подробный расчет корректировки приведен в таблице. Корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 составила минус 8%

## Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2020	2021	2022	2023	2024
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	67	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования</i>	%	13,51%				
Период дисконтирования	-	0,06	0,61	1,61	2,61	3,61
Фактор дисконтирования		0,99	0,93	0,82	0,72	0,63
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	66	94	85	76	68
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	99	94	85	76	68
<b>Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>390</b>				
<b>Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>423</b>				
<b>Корректировка, %</b>		<b>-8,0%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **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. Значение скидки на торг определялось по нескольким источникам данных и составило минус 8,1%

## Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г.	
Коллективное мнение оценщиков, табл. 231, стр. 343	10,8%
Коллективное мнение банкиров, табл. 245, стр. 363	9,5%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.10.2020 г.)	4,0%
<b>Среднее значение, %</b>	<b>8,1%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в соседних районах, с хорошей транспортной доступностью и схожей окружающей жилой застройкой, следовательно, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1-х линиях оживленных улиц, 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», 2020 г., стр. 234, рис. 70). Уравнение регрессии имеет следующий вид:  $Y = 1,5836 * X^{-0,129}$ . 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	202,0	1 047,0
Удельная цена	0,69	0,790	0,798	0,646
Корректирующий коэффициент		0,867	0,858	1,061
<b>Корректировка, %</b>		<b>-13,0%</b>	<b>-14,0%</b>	<b>6,0%</b>

Источник: 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 этажность:** Объект оценки и объекты аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2020 г., стр. 280, табл. 154). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

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

► Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

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

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

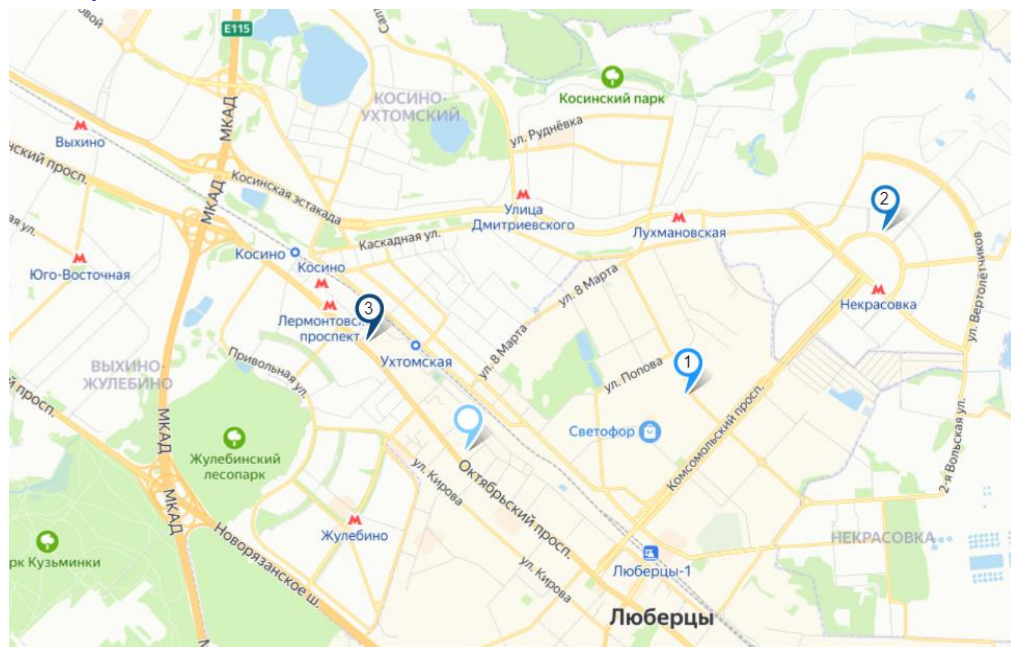
- Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,61
- Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,83
- Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,74

Корректировка на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал
Площадь 1-го этажа, кв. м	662,20	220,0	202,0	600,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	0,00	-	-	-
Площадь подвала, кв. м	0,00	-	-	447,0
Площадь цоколя, кв. м	0,00	-	-	-
Доля помещений на 1-м этаже	1,00	1,00	1,00	0,57
Доля помещений выше 1-го этаже	0,00	-	-	-
Доля помещений в подвале	0,00	-	-	0,43
Доля помещений в цоколе	0,00	-	-	-
1-й этаж	1,00			
Отношение удельной цены/ставки аренды объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене/ставке аренды такого же объекта на 1-м этаже	0,83			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,61			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,74			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	1,00	0,83
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>20%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** наличие отдельного входа повышает стоимость объекта торговой недвижимости. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют отдельный вход, следовательно, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки обеспечен парковкой, в то время как все объекты-аналоги 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-2020», 2020 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 218, табл. 119). Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 11%
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и все объекты-аналоги представлены с сопоставимым уровнем отделки, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип планировки:** Объект оценки и все объекты-аналоги представлены с зальными планировками, следовательно применение корректировки не требуется

## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1 (метка 1): Московская обл., г/о Люберцы, г. Люберцы, мкр. Северные Люберцы, ул. Воинов интернационалистов, 12а

Объект-аналог №2 (метка 2): г. Москва, р-н Некрасовка, Рождественская ул., 29

Объект-аналог №3 (метка 3): Московская обл., Люберцы, Октябрьский просп., 1к1

## 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

## 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

## Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки площадью 662,2 кв. м производился методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с Объектом оценки
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб./кв. м/год
- ▶ Таким образом, рыночная ставка аренды нежилого помещения площадью 662,2 кв. м, составила: **30 635 руб./кв. м/год**, с НДС, КУ оплачиваются дополнительно
- ▶ Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки площадью 662,2 кв. м приведен в таблице далее



## Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	Московская обл., Люберцы, мкр. Северные Люберцы, ул. Воинов-интернационалистов, 12а	г. Москва, р-н Некрасовка, Рождественская ул., 29	Московская обл., Люберцы, Октябрьский просп., 1к1
<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>Тип объекта</b>	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
<b>Общая площадь, кв. м</b>	662,2	130,0	202,0	125,3
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Ставка аренды, руб./мес., с НДС</b>		331 500	600 000	370 000
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		30 600	35 644	35 435
<b>Условия аренды</b>	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
<b>Этаж расположения</b>	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Наличие парковки</b>	имеется	стихийная	стихийная	стихийная
<b>Тип планировки</b>	зальная	зальная	зальная	зальная
<b>Состояние отделки</b>	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<b>Дата предложения</b>	20.11.2020	20.11.2020	20.11.2020	20.11.2020
<b>Контакты</b>		7 916 760-79-85	7 983 666-05-31	7 925 117-89-69
<b>Источник*</b>		<a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/232358628/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/232358628/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/242391502/">https://www.cian.ru/rent/commercial/242391502/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/240157322/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/240157322/</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>		30 600	35 644	35 435
<b>Площадь, кв. м</b>		130,0	202,0	125,3
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		30 600	35 644	35 435
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		30 600	35 644	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		30 600	35 644	35 435
<b>Дата предложения</b>	20.11.2020	20.11.2020	20.11.2020	20.11.2020
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		30 600	35 644	35 435
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		(6,8%)	(6,8%)	(6,8%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		28 509	33 208	33 014
<b>Местоположение</b>	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	Московская обл., Люберцы, мкр. Северные Люберцы, ул. Воинов-интернационалистов, 12а	г. Москва, р-н Некрасовка, Рождественская ул., 29	Московская обл., Люберцы, Октябрьский просп., 1к1
<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	130,0	202,0	125,3
<i>Корректировка, %</i>		(14,0%)	(10,0%)	(14,0%)
<b>Тип объекта</b>	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
<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	130,0	202,0	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>	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торе)</i>		25,0%	21,0%	25,0%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год, с НДС</b>		27 215	33 175	31 515
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,313	0,373	0,313
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>30 635</b>		
<b>ПВД, руб./год, с НДС</b>		<b>20 286 311</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась без учета коммунальных услуг. Условия аренды всех объектов-аналогов также не включают коммунальные услуги в ставку аренды, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **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 арендные ставки, по которым реализуются объекты, несколько отличаются от заявленных в объявлениях арендных ставок. Значение скидки на торг определялось по нескольким источникам данных и составило минус 6,8%

### Корректировка на торг (аренда) для торгово-офисных помещений

Тип объекта	Значение
Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г.	
Коллективное мнение оценщиков, табл. 231, стр. 343	9,5%
Коллективное мнение банкиров, табл. 245, стр. 363	8,0%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.10.2020 г.)	3,0%
<b>Среднее значение</b>	<b>6,8%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в соседних районах, с хорошей транспортной доступностью и схожей окружающей жилой застройкой, следовательно применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** здания, в которых расположены Объект оценки и все объекты-аналоги, расположены на 1-х линиях оживленных улиц, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость аренды 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-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 240, рис. 76). Уравнение регрессии имеет следующий вид:  $Y = 1,3362 * X^{-0,09}$ . 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	130,0	202,0	125,3
Удельная цена	0,74	0,86	0,83	0,87
Корректирующий коэффициент		0,864	0,899	0,861
<b>Корректировка, %</b>		<b>-14,0%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-14,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги и Объект оценки принадлежат к одному и тому же типу помещений – нежилые помещения свободного назначения (ПСН), следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1–х этажах зданий, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** наличие отдельного входа повышает стоимость объекта торговой недвижимости. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют отдельный вход, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки обеспечен парковкой, в то время как все объекты-аналоги 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-2020», 2020 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 218, табл. 119). Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 11%

- ▶ **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 стандартная отделка в рабочем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который может быть получен при 100% загрузке собственности как по времени, так и площадям без учета всех потерь и расходов до вычета эксплуатационных затрат:

$$ПВД = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C<sub>a</sub> – арендная ставка за 1 кв. м

- ▶ Удельный показатель рыночной стоимости арендной ставки для помещения свободного назначения в г. Люберцах составил 30 635 руб./кв. м/год с НДС
- ▶ Арендопригодная площадь объекта составляет 662,2 кв. м (100% от общей площади объекта по данным Заказчика). Итоговое значение ПВД для оцениваемого объекта представлено в таблице выше

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ 1-й прогнозный период (20.11.2020 г. – 31.12.2020 г.). Объект анализа имеет общую площадь 662,2 кв. м. Согласно данным участников рынка, время для поиска арендаторов может составить от 2 до 11 месяцев. К расчетам было принято значение в 5 мес. (150 дней). Положительность 1-го прогнозного периода 41 день. Таким образом, Исполнитель исходит из предположения, что в течение 1-го прогнозного периода уровень недозагрузки составит 100% (41 дн./41 дн.\*100%), в течение 2-го прогнозного периода – 29,9% ((150 – 41)/365 дн. \*100%)
- ▶ Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л. А. (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, доходный подход, стр. 34, табл. 3) средняя величина процента недозагрузки для объектов свободного назначения составляет 12,5%. Данное значение принято с 3-го прогнозного периода, а также в постпрогнозном периоде

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный оход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы$$

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д. Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались

## Прогноз расходов

- ▶ Согласно данным, полученным из Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2020, стр. 105, табл. 60), 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-2020, стр. 105, табл. 60). Для выделения из состава операционных расходов коммунальных платежей были использованы данные исследований компании ABN-Group (Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, данные на 09.01.2020 г., стр. 57, табл. 13), согласно которым доля коммунальных расходов в составе операционных расходов составляет 25%
- ▶ Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составили 3 614 руб./кв. м с НДС, общая сумма операционных расходов составила 2 393 019 руб. (3 614 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
Коммунальные платежи, руб./кв. м с НДС	1 205
Операционные расходы, руб./кв. м с НДС	4 818
Операционные расходы без учета коммунальных платежей, руб./кв. м с НДС	3 614
<b>Итого операционные расходы (без учета коммунальных платежей), руб. с НДС</b>	<b>2 393 019</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## 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-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату оценки, с датой погашения 16.03.2039 г., средняя доходность по ним составила 6,32%

► 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

► Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт сроки ликвидности для торговых объектов по состоянию на 01.10.2020 г. составляют от 2 до 11 мес. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2229-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>). В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на уровне 6 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,69%

► 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 2,50%

### 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		5	-	-	-	3
Взвешенный итог		5	-	-	-	15
Сумма	20					
Количество факторов	8					
Средневзвешенное значение балла	2,50					
<b>Итоговая премия за риск</b>	<b>2,50%</b>					

Источник: Анализ Исполнителя

► 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 далее

## Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 13,51%

## Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	6,32%
Премия за специфический риск	2,50%
Премия за низкую ликвидность	3,69%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>13,51%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение нормы возврата на капитал

- ▶ Норма возврата на капитал была рассчитана методом Инвуда. Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возв}} = R / (1 + R)^{k-1}$$

где:

- $R_{\text{возв}}$  - норма возврата капитала
- $R$  - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- $k$  – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости
- ▶ Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-služhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 25 лет (2020 год – 1995 год). Соответственно, оставшийся срок равен 75 лет (100 лет – 25 лет)
- ▶ Таким образом, норма возврата составила 0,0010092%

## Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	1995
Нормативный срок службы	100
ГОД оценки (ПП)	2020
Оставшийся срок службы	75
<b>Ставка дисконтирования, %</b>	<b>13,51%</b>
<b>Норма возврата, %</b>	<b>0,0010092%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение долгосрочного темпа роста

- ▶ Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2023 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

## Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице

## Расчет ставки капитализации

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	6,32%
Премия за специфический риск	2,50%
Премия за низкую ликвидность	3,69%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>13,51%</b>
Долгосрочный темп роста	4,00%
Норма возврата, %	0,0010092%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>9,51%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 60, таб. 23) ставка капитализации для офисно-торговых объектов находится в диапазоне от 7,9% до 14,8%. Полученное расчетное значение ставки капитализации соответствует данному диапазону

## Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	20.11.2020-31.12.2020	2021	2022	2023	2024	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,2%	3,9%	3,6%	3,9%	4,0%
<b>Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС</b>	<b>20 286 311</b>	<b>2 278 736</b>	<b>21 138 336</b>	<b>21 962 731</b>	<b>22 753 389</b>	<b>23 640 771</b>	<b>24 586 402</b>
Потери от недозагрузки, %		100,0%	29,9%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%
<b>Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС</b>		-	<b>14 825 792</b>	<b>19 217 390</b>	<b>19 909 215</b>	<b>20 685 675</b>	<b>21 513 102</b>
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	2 393 019	268 805	2 493 525	2 590 772	2 684 040	2 788 718	2 900 267
<b>Чистый операционный доход, руб., с НДС</b>		<b>(268 805)</b>	<b>12 332 267</b>	<b>16 626 618</b>	<b>17 225 175</b>	<b>17 896 957</b>	<b>18 612 835</b>
Ставка дисконтирования, %		13,51%	13,51%	13,51%	13,51%	13,51%	13,51%
Ставка капитализации, %							9,51%
Период дисконтирования		0,06	0,61	1,61	2,61	3,61	4,11
Фактор текущей стоимости		0,9929	0,9254	0,8152	0,7182	0,6328	0,5939
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		(266 899)	11 411 737	13 554 746	12 371 710	11 324 627	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							48 395 920,86
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							195 766 400,00
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							116 271 209,95
<b>Справедливая стоимость объекта недвижимости руб., с НДС</b>							<b>164 667 130,81</b>
<b>Справедливая стоимость объекта недвижимости руб., округленно, без НДС</b>							<b>137 220 000,00</b>

Источник: Анализ Исполнителя

### Расчет стоимости реверсии 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 Гордона 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 постпрогножном 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, публикуемым ресурсом EIU, или 4,0%

### Расчет рыночной стоимости доходным подходом

- Подробный расчет рыночной стоимости Объекта недвижимости доходным подходом представлен в таблице ниже. На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит:

**137 220 000 руб., округленно, без НДС**



	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	18
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	22
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	37
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ <b>Результаты оценки справедливой стоимости</b>	61
<b>Приложения</b>	62

## Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС		Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС
	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС	Вес	
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	157 860 000,00	0,5	
Доходный	137 220 000,00	0,5	
<b>Итого</b>			<b>147 540 000,00</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена 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, 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 20 ноября 2020 г., составила:

**147 540 000 (Сто сорок семь миллионов пятьсот сорок тысяч) руб. 00 копеек, без НДС**

- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

	стр.
<b>Приложения</b>	
1. Декларация качества оценки	63
2. Список используемой литературы	64
3. Полисы страхования ответственности	65
4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	67
5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	68
6. Фотографии объекта оценки	69
7. Копии предоставленных документов	71
8. Дополнительные материалы и расчеты	101
9. Информация из сети Интернет	108

- ▶ 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»

Ситников А. Д

Оценщик

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) № 0991R/776/90195/19</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b> <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>																													
г. Москва		27 ноября 2019 г.																											
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.																													
СТРАХОВЩИК	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шолохова д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525953.																												
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» <b>108840, город Москва, город Троицк, Академическая площадь, дом 4, эт. 3, подпол. пом 5 ком 3</b> ИНН: 7736549699																												
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																												
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: <b>501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек)</b> Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы																												
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																												
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Франшиза не установлена (отсутствует) Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена безналичным перечислением на расчетный счет или в кассу Страховщика в порядке, установленном в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="414 706 973 828"> <thead> <tr> <th>Внос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает 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.		Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.	3	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.	4	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.	5	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	6	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.	7	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.	8	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.
Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:																											
1	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																											
2	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.																											
3	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.																											
4	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.																											
5	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																											
6	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.																											
7	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.																											
8	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.																											
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																												
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;</li> <li>- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно);</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- претензия о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены</li> </ul>																												

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	пострадавшей стороной Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (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 отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.							
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.							
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.							
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</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 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. Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику по указанному адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шолохова д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="1408 721 1823 835"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> </tbody> </table> Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и отражается в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней. 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 документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.		Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)							
До 40 000 000	5 (Пять)							
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)							
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Российская Федерация							
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.							
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Лихарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 15-80, эл. почта: LikharevTS@alfastrah.ru;</li> <li>- Кокованин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 56-73, эл. почта: KochovnikinAA@alfastrah.ru;</li> <li>- Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Сыстерова Наталья Николаевна, эл. почта: nsysterova@fcg-partners.com</li> </ul> </li> </ul> 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 оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.							
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»						
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава		в лице Председателя «Управления» коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шуварова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11859/18 от 27-го октября 2018г.						



# Полисы страхования ответственности (2/2)

<p><b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90197/19</b>  <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p>											
г. Москва	27 ноября 2019 г.										
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (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 оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2019г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (правила и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>											
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<p><b>АО «АльфаСтрахование»</b>                  Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.                  ИНН 7713056534, КПП 770201001                  р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593.                  БИК 044525593.</p>										
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<p>Оценщик <b>Ситников Артем Дмитриевич</b>                  Адрес регистрации или ИНН: 505101153461</p>										
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>										
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	<p>Страховая сумма составляет: <b>101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек)</b>  <b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b>  <b>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</b></p>										
<b>ФРАНШИЗА</b>	<p><b>Франшиза не установлена (отсутствует)</b></p>										
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</b>	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет <b>44 000.00 руб. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек)</b> и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2-мя взносами в следующем порядке:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Внос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.                  В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает 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.</p>		Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.
Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:									
1	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.									
2	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.									
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам; возникающие вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>										
<b>СТРАХОВОМ РИСК</b>	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: 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 являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что:                  - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.;                  - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлены претензии;                  - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.</p>										
<b>СТРАХОВОМ СЛУЧАИ</b>	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.                  Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления</p>										

<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	<p>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 отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p> <p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p> <p>По настоящему Договору страхования не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</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. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:soe@alfastrah.ru">soe@alfastrah.ru</a> и/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 Страхового 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.</p>
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.                  В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двах) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.                  Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем:                  - Пискарева Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: <a href="mailto:PiskarevTS@alfastrah.ru">PiskarevTS@alfastrah.ru</a>;                  - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: <a href="mailto:KozhemyakinAA@alfastrah.ru">KozhemyakinAA@alfastrah.ru</a>;                  Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:                  - Систорова Наталья Николаевна эл. почта: <a href="mailto:nsu@soe@fr-partners.com">nsu@soe@fr-partners.com</a>                  Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.                  2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.</p>
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<p>                  Ситников Артем Дмитриевич</p>
<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»	<p>                  в лице <b>Руководителя - Управления</b> коммерческого страхования                  Корпоративного блока <b>ИПШ</b> Шуваловой Антона Сергеевича, действующего                  на основании доверенности №11869/18 от 27 октября 2018 г.                  Договор (Продление/продолжение) - 0991R/776/90197/19</p>











Общий вид здания



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



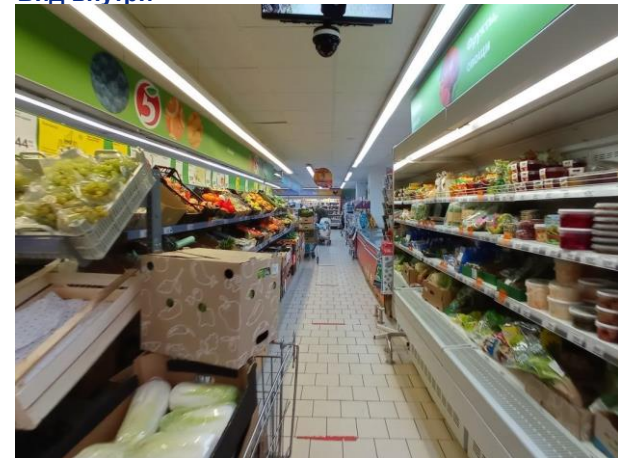
Адресный указатель



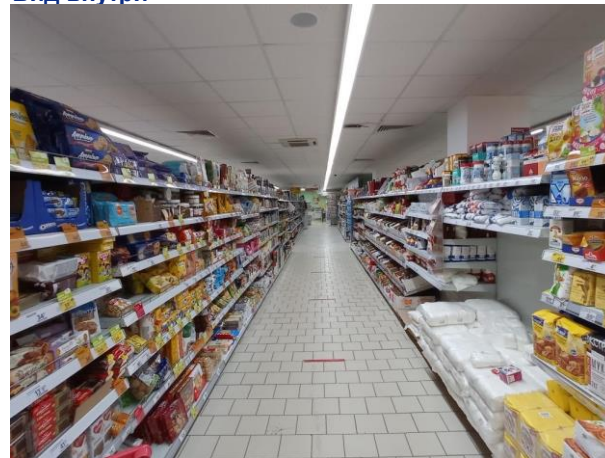
Прилегающая территория



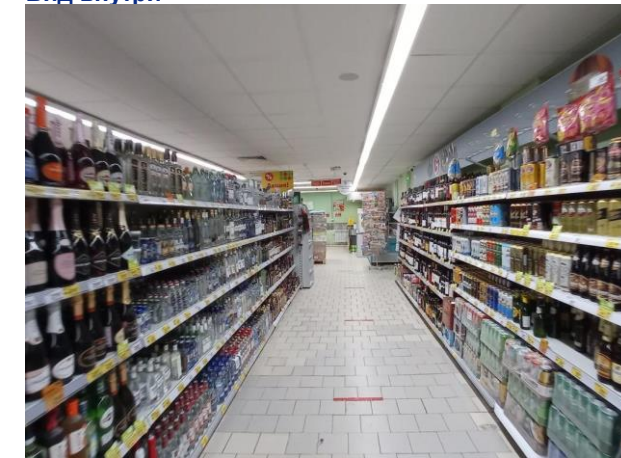
Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри





**ФГИС ЕГРН**  
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**  
На основании запроса от 11.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 11.12.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b> <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>11.12.2017 № 99/2017/46491622</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:22:0010205:1095</b>	

Номер кадастрового квартала:	50:22:0010205
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 124:039-10021/1
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 55, пом. 1
Площадь:	662.2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	17483656.04

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b> <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>11.12.2017 № 99/2017/46491622</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:22:0010205:1095</b>	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:22:0010205:64
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют

Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Селезнев Павел Евгеньевич №77-11-251

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b> <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>11.12.2017 № 99/2017/46491622</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:22:0010205:1095</b>	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Сыстерова Наталья Николаевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>11.12.2017 № 99/2017/46491622</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:22:0010205:1095</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Активно один" под управлением КСП Капитал УА ООО
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50/001-50/061/006/2015-995/3 от 18.01.2016
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Доверительное управление, Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.55, пом.1, кад.№ 50:22:0010205:1095, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 646, 6 кв.м, этаж 1	
	дата государственной регистрации:	18.01.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/061/006/2015-995/4	
	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.01.2016 до 31.07.2030	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Активно один" от 21.07.2015 №39	
	вид:	Аренда, Встроенно-пристроенное кирпичное нежилое помещение к 5-этажному жилому дому общей площадью 649,7кв.м. Лит. Б, Инв.№ 10021, объект № 1, часть № 2.	
	дата государственной регистрации:	28.09.2005	
	номер государственной регистрации:	50-50-22/062/2005-484	
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.08.2005 по 15.08.2015		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агрооспект", ИНН: 7715277300		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения №21/12 от 09.08.2005г. зарегистрирован 28.09.2005г. за №50-50-22/062/2005-484		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права):	данные отсутствуют	

ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

		Раздел 1	Лист 1
Лист № 1	раздела 1	Помещение (вид объекта недвижимости)	
№67 декабря 2017 г. № МО-17/ЗВ-5344813	№ МО-17/ЗВ-5344813	Всего листов раздела: 1	Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер:	50:22:0010205:1095		
Номер кадастрового квартала:	50:22:0010205		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	И-84/03/2017/002/1/1		
Адрес:	Московская область, Московская область, городской округ Люберецкий, г. Люберецы, Океанский пр-спект, д. 55, пом. 1		
Площадь, м²:	662,2		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	Нежилое		
Помещение, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	домы отсутствуют		
Кадастровый номер участка:	17483656.04		
Расположен объект недвижимости в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:22:0010205:64		
Кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, предпринятая как имущественного комплекса:			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:			
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные". Объект недвижимости является ранее учтенным		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения Раздела 2 "Сведения о зарегистрированных правах", отсутствуют.		
Получатель выписки:			
Главный специалист-эксперт полное наименование должности	подпись	Д. В. Чурашкин	инициалы, фамилия
			М.П.

Серийный номер: 2235E61E00060000351C

Действителен с: 26.12.2016 22:14:00 UTC  
Действителен по: 26.03.2018 22:24:00 UTC

Владелец: SN=Чурашкин, GN=Дмитрий Владимирович, 2.5.4.9=ул. Речная, д.8, CN=Управление Росреестра по Московской области, O=Управление Росреестра по Московской области, L=Красногорск, ST=50 Московская область, C=RU, E=index2037@yandex.ru, 1.2.643.3.131.1.1=007727270299, 1.2.643.100.1=1047727043561, 1.2.643.100.3=02326067717

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:  
Муниципальное автономное учреждение «Люберецкий МФЦ»  
Адрес: Московская область, г. Люберецы, Октябрьский пр-т, д. 190

Главный специалист  
Отдела приема заявлений «Центральный»



С.В. Жукова



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"21" сентября 2015 г. № МО-15/3В-1868609	
Кадастровый номер:	50:22:0010205:1095
Номер кадастрового квартала:	50:22:0010205
Предшлющие номера:	124:039-10021/1
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	29.06.2012

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	50:22:0010205:64
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 01
3	Площадь помещения:	646.6
4	Адрес (описание местоположения):	Московская область, р-н Люберецкий, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д 55, пом 1
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	---
8	Кадастровая стоимость (руб.):	35066637.51
9	Сведения о правах: Общая долевая собственность, № 50-01.22-7.1998-49.3 от 16.09.1998, Школьников Борис Ефимович, Размер доли: 1/2; Общая долевая собственность, № 50-01.22-7.1998-49.2 от 16.09.1998, Школьников Вера Васильевна, Размер доли: 1/2	
10	Особые отметки:	---
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	---
12	Сведения о кадастровых инженерах:	---
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	---
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	---
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	---
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус фактически учтенные	

Заместитель начальника Люберецкого отдела (полное наименование должности)		И. Б. Хохлачёва (инициалы, фамилия)
------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------



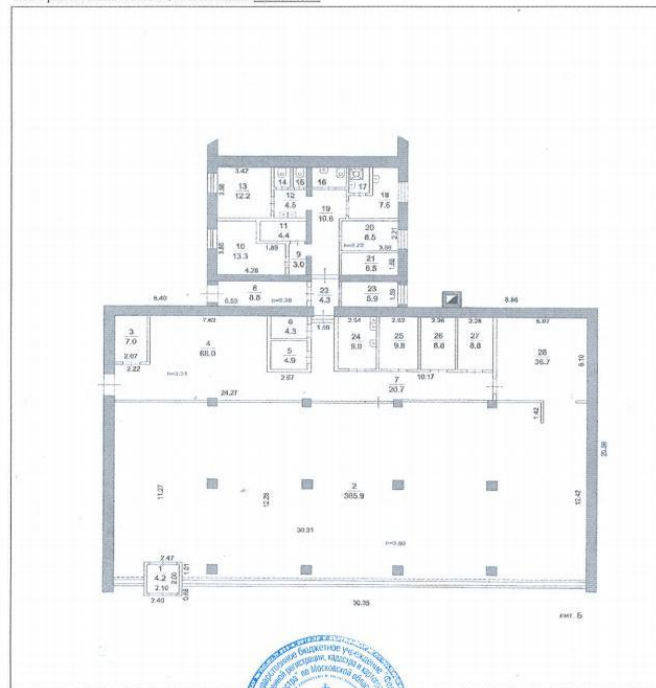
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"21" сентября 2015 г. № МО-15/3В-1868609	
Кадастровый номер:	50:22:0010205:1095

План расположения помещения на этаже **Этаж № 01:**



Заместитель начальника Люберецкого отдела (полное наименование должности)		И. Б. Хохлачёва (инициалы, фамилия)
------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------



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

г. Люберцы Московской области

«09» августа 2005г.

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

**1. Предмет договора**

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

1

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

**2. Обязательства и права Сторон**

- 2.1. **Арендодатели обязуются:**
  - 2.1.1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи в состоянии пригодном для использования его по назначению, а именно: обеспечить арендуемое Помещение системами теплоснабжения и приточно-вытяжной вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения с 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 устранять (за счет собственных сил и средств) неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, в соответствии с границами ответственности, в случаях, если такие неисправности/аварии произошли не по вине Арендатора и до момента переоформления на Арендатора договоров с соответствующими обеспечивающими эксплуатацию Помещения организациями.
  - 2.1.4. Предоставить документы необходимые для государственной регистрации прав Арендатора по настоящему договору в Люберецкий отдел Главного управления Федеральной регистрационной службы по Московской области в момент заключения настоящего Договора.
  - 2.1.5. Самостоятельно и за свой счет производить государственную регистрацию Дополнительных соглашений к настоящему Договору, касающихся изменения площади Помещения вследствие произведенных перепланировок либо увеличения размера арендной платы, в 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. Заключать, своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Помещения организациями (договоры электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения) до момента переоформления на Арендатора договоров с соответствующими обеспечивающими эксплуатацию Помещения организациями, и надлежащим образом оплачивать их услуги.
  - 2.1.7. Выделить место для размещения Арендатором и субарендаторами наружных вывесок и рекламных щитов при условии получения Арендатором и субарендаторами соответствующих разрешений (согласований) на установку и размещение средств наружной рекламы и информации, а также не допускать отказа в согласовании паспорта рекламного места.
  - 2.1.8. Представлять по запросу Арендатора необходимое для реализации предмета настоящего договора количество копий правоустанавливающих документов на Помещение.

2



- 2.1.9. Не позднее, чем за семь календарных дней до срока платежа, выставлять счет являющийся основанием для перечисления арендной платы Арендатором.
- 2.1.10. В течение семи календарных дней с момента перечисления арендной платы предоставлять Арендатору Акты выполненных работ.
- 2.1.11. За свой счет производить капитальный ремонт Помещения, либо его элементов и коммуникационных сетей.
- 2.1.12. Предоставить Арендатору возможность пользоваться двумя телефонными линиями Люберецкого узла связи.
- 2.1.13. Предоставить Арендатору право самостоятельной сдачи в субаренду до 20 (двадцати) процентов арендованной площади.
- 2.1.14. До момента переоформления на Арендатора договоров с соответствующими обеспечивающими эксплуатацию Помещения организациями, обеспечить работоспособность системы теплоснабжения (опрессовка и ежегодная плановая сдача системы теплоснабжения организациям, отвечающим за её работоспособность).
- 2.1.15. Самостоятельно (за счет собственных сил и средств) участвовать в программах Правительства Московской области и органов местного самоуправления по благоустройству и озеленению прилегающей территории.
- 2.1.16. Незамедлительно информировать Арендатора о любых, возникших после подписания настоящего Договора, притязаниях третьих лиц, связанных с арендуемым Помещением, как имущественного, так и неимущественного 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 в системах обеспечения Помещения.
- 2.3. Арендодатели имеют право:**
- 2.3.1. Инспектировать в рабочее время Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора не чаще чем один раз в месяц, при условии согласования дня посещения с Арендатором.
- 2.3.2. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий настоящего договора.
- 2.4. Арендатор имеет право:**

3

- 2.4.1. Пользоваться Помещением на условиях настоящего договора.
- 2.4.2. 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, перепланировкам, текущему ремонту, протяжке электросетей и других коммуникаций к Помещению, а также возмещения других затрат, направленных на улучшение эксплуатационных качеств арендуемых помещений. Арендодатели обязаны возместить Арендатору произведенные им расходы на указанные цели в полном объеме, в месячный срок, с момента получения от Арендатора соответствующего требования.

### 3. Платежи и расчеты по договору

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

4

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

#### 4. Ответственность сторон

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

5

- настоящего договора и/или выполнить эти обязательства за свой счет, уменьшив арендную плату на сумму понесенных расходов.
- 4.9. В случае неисполнения Арендодателями обязательств, указанных в п.2.1.10 настоящего Договора, Арендатор вправе приостановить уплату арендных платежей до исполнения Арендодателем 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 переоформления 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 преодолеть разумными мерами (форс-мажор).
- 6.2. Обе Стороны должны немедленно известить письменно друг друга о начале и окончании обстоятельств форс-мажора, препятствующих выполнению обязательств по настоящему договору.
- 6.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного (уполномоченного) государственного органа.

6



## 7. Прочие условия

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

7

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

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

## 8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

## Арендодатели:

Школьников Борис Ефимович

ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308

Р/с. 40802810238360104218 в Центральном

ОСБ 8641/01593 Сбербанка России г. Москва,

К/с. 30101810400000000225,

БИК 044525225

ПФР 087-513-30237

ИМНС № 21 по ЮВАО г. Москвы.

Школьников Вера Васильевна

ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320

Р/с. 40802810238360104215 в Центральном

ОСБ 8641/01593 Сбербанка России г. Москва,

К/с. 30101810400000000225,

БИК 044525225

ПФР 087-513-30238

ИМНС № 21 по ЮВАО г. Москвы.

## Арендатор:

ООО «Агроаспект»

127562, г. Москва, Алтуфьевское шоссе,

д.60

ИНН 7715277300, КПП 771501001

Р/с 40702810100001401060

в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия»

г. Москва

к/с 30101810200000000700

БИК 044525700

Школьников Б.Е.

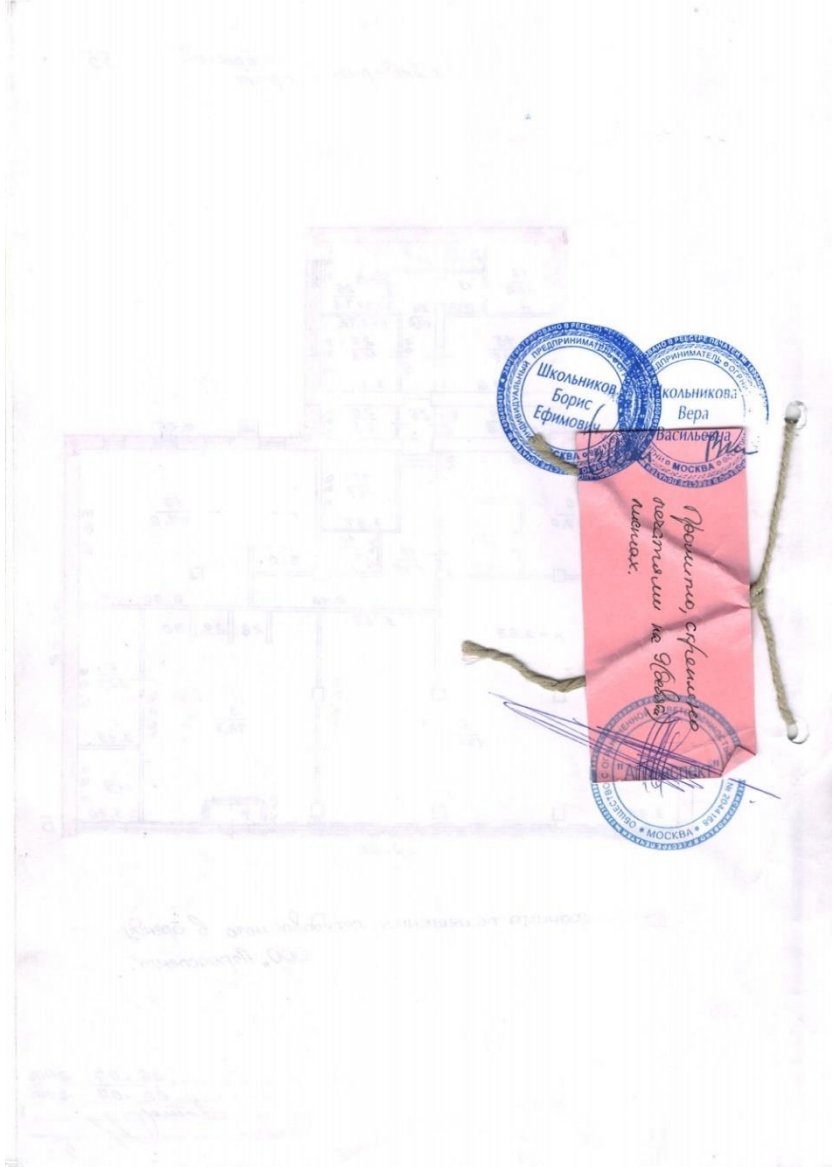
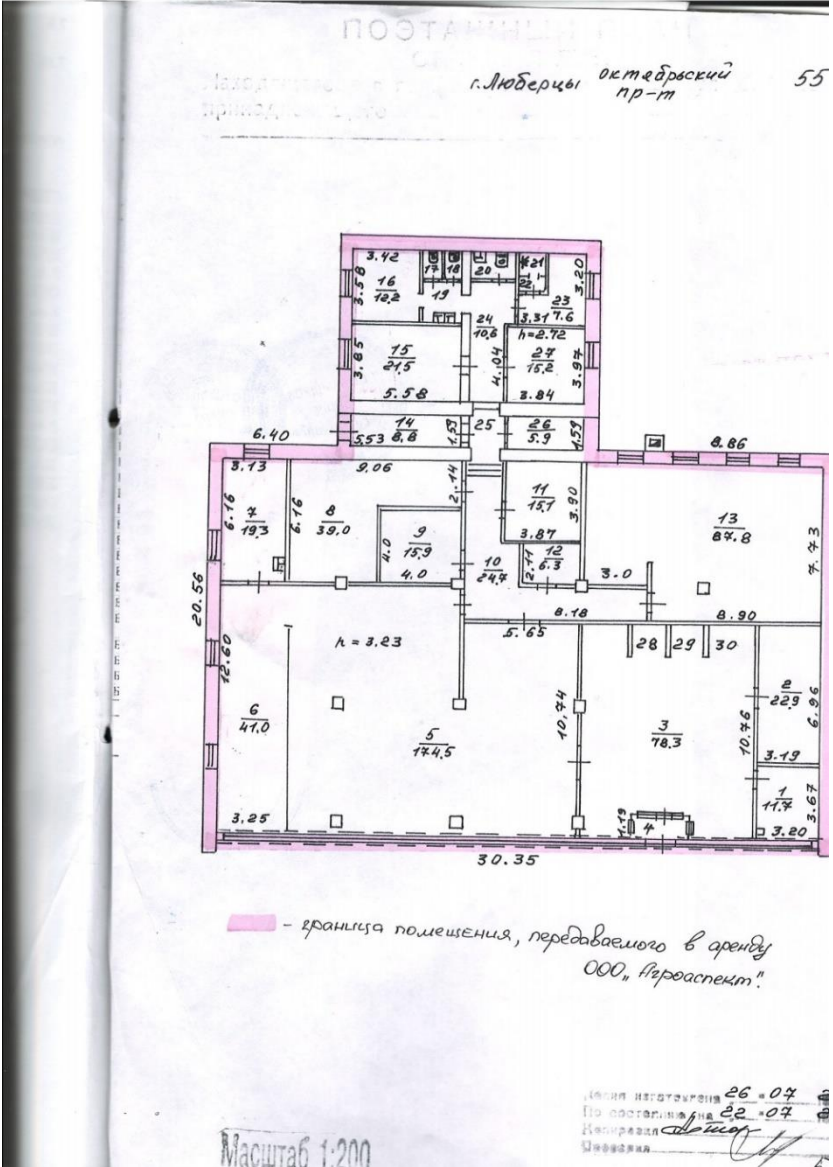
Школьникова В.В.

Генеральный директор

/Д.Ю. Гирцаенко/



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. Авиаконструктора Миля, д.№ 11, корп. № 1, кв. № 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006560097 от 29.01.2004г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г.Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д.№ 11, корп. № 1, кв. № 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект»** (Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Грицаенко Дениса Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, договорились о следующем:

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

- 3.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает арендную плату, состоящую из постоянной и переменной величины.
- 3.2. С 15.11.2005 г. ежемесячная постоянная арендная плата 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.

1

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

2. В связи с оформлением телефонных номеров и договора на электроснабжение на имя Арендодателя исключить п 7.4 и п7.5 Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005г.
3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
4. В остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатели:

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

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

Арендатор:

**ООО «Агроаспект»**  
127562, г.Москва, Алтуфьевское шоссе,  
д.60

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



Школьников Б.Е.

Школьников В.В.



Генеральный директор

/Д.Ю. Грицаенко/

2

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	
Номер регистрационного округа	20
Приведена государственная регистрация	приведена
Дата регистрации	08.08.2008
Номер регистрации	00-00-00111111-10
Регистратор	Ефимович
(подпись)	(Ф.И.О.)



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

г. Люберцы Московской области

17 июня 2008 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора 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. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агрооспект»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шарыпина Олега Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от 09.08.2005г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

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

- «3.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает арендную плату, состоящую из постоянной и переменной величин:
- 3.1.1. С **15.11.2005 г. до 08 августа 2008 г.** ежемесячная постоянная арендная плата составляет 15200 (Пятнадцать тысяч двести) долларов США, при этом арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
  - 3.1.2. С 15.11.2005 г. до 01 апреля 2008 г. переменная часть арендной платы определяется Сторонами ежемесячно, исходя из стоимости совокупных расходов Арендодателя по содержанию Помещения за оплачиваемый период, а именно расходов по оплате электроэнергии и телефонных линий на 2 (два) присоединения.
  - 3.1.3. С 15.11.2005 г. до 01 апреля 2008 г. переменная часть арендной платы уплачивается Арендатором ежемесячно, на основании выставленного счета Арендодателя, в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента его получения. Неотъемлемым приложением к счету Арендодателя являются копии счетов обеспечивающих и снабжающих Помещение организаций, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы по содержанию Помещения.
- 3.2. С **01 апреля 2008 года** Арендная плата за пользование Помещением не включает в себя переменную составляющую и 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 757983,33 (Семьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот восемьдесят три целых тридцать три сотых) 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, заключённому Арендатором с Арендодателями «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200 г. Кроме того, Арендатор обязуется в 10-ти (Десяти)-дневный срок с момента подписания настоящего Соглашения заключить договор с управляющей компанией на эксплуатацию помещения.
  - 3.5. Все денежные расчеты по настоящему Договору по 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 (12/30)

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

- 3.6. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического принятия Помещения по Акту приема-передачи.
- 3.7. Днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
- 3.8. При увеличении арендуемой площади в связи с произведенной Арендатором перепланировкой, размер ежемесячной постоянной арендной платы не меняется.
- 3.9. Размер арендной платы подлежит изменению Арендодателями 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 на обычную систему налогообложения (о чем Арендатор должен быть письменно уведомлен в течение трех рабочих дней с момента получения Уведомления Арендодателями), ежемесячный размер арендной платы будет составлять сумму, указанную в п. 3.3 настоящего Договора, включая НДС.»
2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от 09 августа 2005 г. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателей.
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 серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мия, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьникова Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мия, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шарыпина Олега Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, договорились о следующем:

1. Пункт 3.3. Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г. изложить в следующей редакции:  
«3.3. С 01 апреля 2010 года за пользование Помещением общей площадью 649,7 кв. м., Арендатор уплачивает арендную плату в размере 14700,00 (Четырнадцать тысяч семьсот) рублей за один квадратный метр в год. Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения. Ежемесячная арендная плата за Помещение с 01 апреля 2010 года составит 795882,50 (Семьсот девяносто пять тысяч восемьсот восемьдесят два) рубля 50 копеек, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15(Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя».
2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
4. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств 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 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  
8641/01593 Сбербанка России г. Москва, К/с  
30101810400000000225,  
БИК 044525225  
ПФР 087-513-30237  
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы  
**Школьникова Вера Васильевна**  
ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320  
Р/с 40802810338360104218 в Центральном ОСБ  
8641/01593 Сбербанка России г. Москва, К/с  
30101810400000000225,  
БИК 044525225  
ПФР 087-513-30237  
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы

**Арендатор:**  
**ООО «Агроаспект»**  
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. Москвы  
Генеральный директор

Б. Е. Школьников  
В. В. Школьникова

О.И. Шарыпин

**Арендодатели:**  
**Школьников Борис Ефимович**  
ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308  
Р/с 40802810238360104218 в Лефортовском  
ОСБ 6901/01593 Сбербанка России г. Москва,  
К/с 30101810400000000225,  
БИК 044525225  
ИФР 087-513-30237  
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы  
**Школьникова Вера Васильевна**  
ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320  
Р/с 40802810238360104218 в Лефортовском  
ОСБ 6901/01593 Сбербанка России г. Москва,  
К/с 30101810400000000225,  
БИК 044525225  
ИФР 087-513-30238  
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы  
Генеральный директор

**Арендатор:**  
**ООО «Агроаспект»**  
127562 г. Москва, Алтуфьевское шоссе,  
д. 60.  
ИНН 7715177300, КПП 771501001  
Р/с 4070281010000141060 в ЗАО «Райффайзенбанк  
Австрия» г. Москва  
К/с 30101810200000000700  
БИК 044525200

Генеральный директор

В. В. Школьникова

Управление по регистрации  
 государственной регистрации  
 Московской области  
 Номер регистрации: 50  
 Дата регистрации: 05 MAR 2010  
 Номер документа: 50-50-01/05/2010-141  
 Регистратор: ПОХАБОВА М. С.



**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 серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Милы, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Милы, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроспект»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шарыпина О.И., 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 за пользование Помещением общей площадью 649,7 кв. м., Арендатор уплачивает арендную плату в размере 15435,00 (пятнадцать тысяч четыреста тридцать пять) рублей за один квадратный метр в год. Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения. Ежемесячная арендная плата за Помещение с 01 апреля 2011 года составит 835676,62 (Восемьсот тридцать пять тысяч шестьсот семьдесят шесть) рублей 62 копейки. НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15(Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
  2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
  3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
  4. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г.
  5. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателей.
- 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 7721262673,  
 ОГРН 304770000014308  
 Р/с 40802810238360104218 в Московском банке  
 Сбербанка России (ОАО) г. Москва  
 К/с 30101810400000000225,  
 БИК 044525225  
 ИФР 087-513-30237  
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы  
**Школьников Вера Васильевна**  
 ИНН 772195001466,  
 ОГРН 304770000014320  
 Р/с 40802810238360104215 в Московском банке  
 Сбербанка России (ОАО) г. Москва  
 К/с 30101810400000000225,  
 БИК 044525225  
 ИФР 087-513-30238  
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы

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

Б. Е. Школьников  
 В. В. Школьников

Генеральный директор  
**Агроспект**  
 О.И. Шарыпин



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

г. Люберцы Московской области

«28» августа 2012 года



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

- 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 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.
- Ежемесячная арендная плата** за Помещение с 01 сентября 2012 года составит 860746,92 (Восемьсот шестьдесят тысяч семьсот сорок шесть) рублей 92 копейки, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
- Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
- Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 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.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (Четырех) одинаковых экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

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

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

ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы  
**Школьникова Вера Васильевна**  
 ИНН 772195001466,  
 ОГРН 304770000014320  
 р/с 40802810403100000150  
 в Московском филиале  
 ОАО «ГУТА-БАНК»  
 к/с 30101810600000000915  
 БИК 044583915  
 ИФР 087-513-30238  
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы

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

Генеральный директор  
  
**В.В. Осипов**  




Всего пронумеровано, прошито и скреплено печатью \_\_\_\_\_ листа



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

г. Люберцы Московской области

«20» марта 2013 года

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

- 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».
- Изложить пункт 3.3. Договора в следующей редакции:
 

«3.3. Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 сентября 2012 года составляет 860746,92 (Восемьсот шестьдесят тысяч семьсот сорок шесть) рублей 92 копейки, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения».
- 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.
- Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
- Споры, вытекающие из настоящего Соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
- Все остальные пункты Договора остаются не измененными.
- 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.
- Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендатора.
  - 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.
  - Приложение №1 к Договору изложить в редакции Приложения №1 к Соглашению.
  - 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. Москвы

**Школьникова 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. Москвы

В. В. Школьникова

**Арендатор:**

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

Генеральный директор



В.В. Осипов

Приложение №1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
Помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 06 марта 2013 г.

Кадастровый номер 50:22:0010205:799  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 124-039-10021/1

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 50:22:0010205:59
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 01
- 1.3. Общая площадь помещения: 646,6 кв.м
- 1.4

Адрес (местонахождение):

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	Люберецкий
Муниципальное образование	Тип
	Наименование Люберцы
Населенный пункт	Тип
	Наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип пр-кт
	Наименование Октябрьский
Номер дома	55
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	Б
Номер помещения (квартиры)	1
Иное описание местонахождения	

- 1.5. Назначение помещения: нежилое
- 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 (условные) номера объекта недвижимого имущества:
- 1.10. Примечание:

1.11. Фирмал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" Московской области

Начальник Люберецкого отдела  
(полное наименование должности)



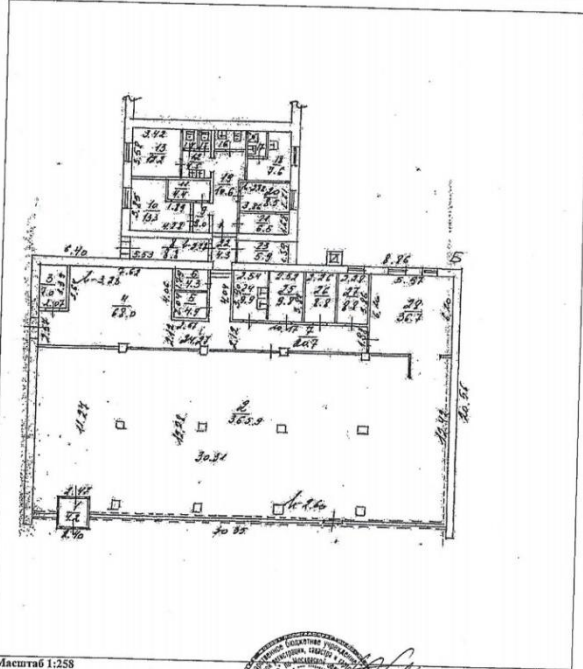
О. П. Багдасарова  
(инициал, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
Помещения

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 50:22:0010205:799  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 124-039-10021/1

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:258

Начальник Люберецкого отдела  
(полное наименование должности)



О. П. Багдасарова  
(инициал, фамилия)

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

Люберецкий филиал  
наименование филиала

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

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

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

наименование объекта недвижимости

№ 55 по улице (пер.) Октябрьский проспект

Инвентарный номер	<u>124:039-10021</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый 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 (часть, литера)
1	Школьников Борис Ефимович (паспорт: серия 46 99 номер 166301 выдан Уставским ОМ Люберецкого УВДМО 02.04.1999)	- Договор купли-продажи нежилого помещения от 12.03.1998г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 16.09.1998г. №50-01.22-7.1998-49.3	1/2
2	Школьникова Вера Васильевна	- Договор купли-продажи нежилого помещения от 12.03.1998г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 16.09.1998г. №50-01.22-7.1998-49.2	1/2

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

Наименование	Площадь
1	2
по фактическому пользованию	2779,0
застроенная площадь	771,1

**III. Описание зданий и сооружений**

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов					
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
В	основное строение	654,1	3,50	2289	бетонные блоки	кирпичные	асб/ плиты	металл. совмещенная	бетонные, линолеум, линолеумные	
Б	встроенная часть	115,8	3,02	350	бетонные блоки	кирпичные	асб/ плиты	металл. совмещенная	бетонные, линолеум, линолеумные	
	вент. канал	1,2								

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.)
А			
Б	основное строение	25	2755102,00
		Итого:	2755102,00

Полная балансовая стоимость  
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)  
 Действительная инвентаризационная стоимость 2755102,00 руб.

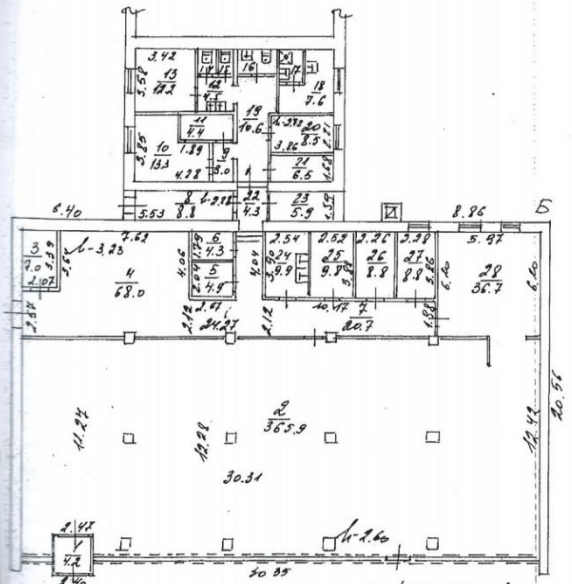
3

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

СТРОЕНИЯ ЛП

ЛЮБЕРЦЫ

№ владения Октябрьский ул. - 55  
 (Handwritten notes and signatures)



и.р.м.ас.с.р.  
 № 24-9-11-47; 20; 21  
 № 24-28

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
 НА НЕЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ  
 УТВЕРЖДЕНА 19.07.2007  
 ВСТУПИЛА В ДЕЙСТВИЕ 19.07.2007  
 462,91 кв.м.  
 784,1 кв.м.  
**СОГЛАСОВАНО**  
 Б.И. Давыдов  
 19.07.2007  
 в соответствии с  
 19.07.2007  
 Масштаб 1:200

6



**Экспликация**  
к поэтажному плану Ветрошно - пристроеное кирпичное нежилое помещение к 5-ти этажному жилому дому лит. Б,  
расположенного в городе (другом поселении) гор. Люберцы  
по улице (пер.) Октябрьский проспект дом № 55

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самостоятельно
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	1	1	1	тамбур						
Б			2	торговый зал		4,2			4,2	3,23
Б			3	компрессорная		365,9	365,9			2,60
Б			4	коридор		7,0		7,0		3,23
Б			5	кабинет		68,0		68,0		
Б			6	комната охраны		4,9	4,9			
Б			7	коридор		4,3			4,3	
Б			8	коридор		20,7			20,7	
Б			9	коридор		8,8			8,8	2,28
Б			10	кабинет		3,0			3,0	2,72
Б			11	касса		13,3	13,3			
Б			12	коридор		4,4	4,4			
Б			13	комната приема пищи		4,5			4,5	
Б			14	туалет		12,2			12,2	
Б			15	туалет		1,3			1,3	
Б			16	санузлы		1,2			1,2	
Б			17	душевая		2,7			2,7	
Б			18	умывальник		2,8			2,8	
Б			19	коридор		7,6		7,6		
Б			20	раздевалка		10,6		10,6		
Б			21	раздевалка		8,3		8,3		
Б			22	коридор		6,5		6,5		
Б			23	эл. щитовая		4,3			4,3	2,28
Б			24	мочалка		5,9			5,9	
Б			25	подсобное помещение		9,9	9,9			3,23
Б			26	подсобное помещение		9,8	9,8			
Б			27	подсобное помещение		8,8	8,8			
Б			28	торговый зал		8,8	8,8			
Итого по помещению (торговое I)						36,7	36,7		2,60	
ИТОГО:						646,6	462,5		184,1	
Итого по этажу I						646,6	462,5		184,1	
Итого по всем этажам						646,6	462,5		184,1	

Помещения, не включенные в общую площадь здания:										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого по помещению ( )										
ИТОГО:										

Исполнил Фролова В. А.  
Финансист И. О.  
Директор филиала

Проверил Соломатина М. В.  
Финансист И. О.  
Вандтке М. Ф.  
Финансист И. О.

19.02.2007  
18.02.2007  
Соломатина М. В.  
Вандтке М. Ф.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

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

Особые отметки

Паспорт составлен 20 июля 2007 г.

Исполнитель Вдовина Т. С.

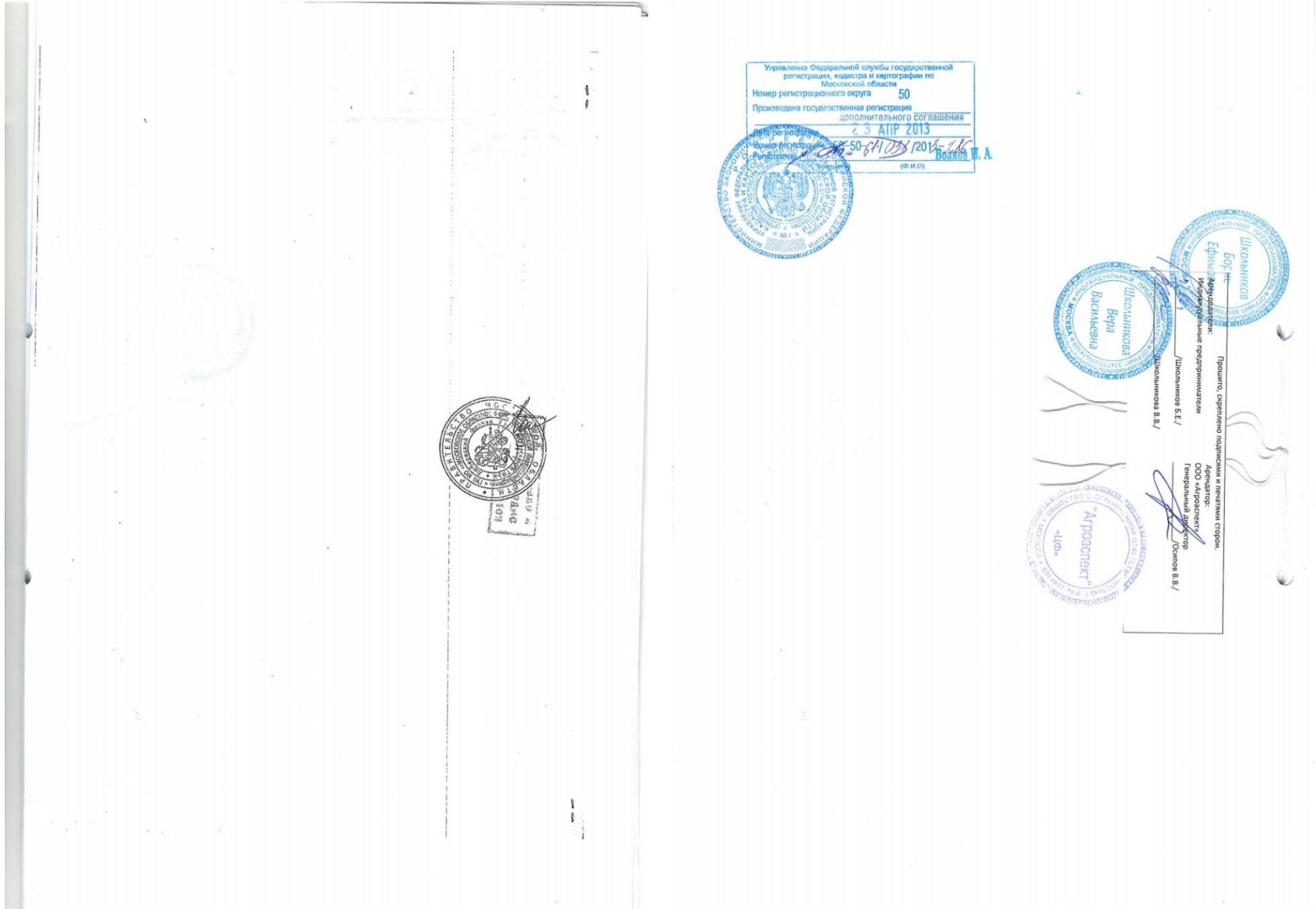
Специалист, инженер, отчетливо

Проверил Соломатина М. В.



Директор филиала Вандтке М. Ф.

Дата выдачи "23" июля





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

г. Люберцы Московской области

«20» августа 2013 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Саранул, 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. Авиаконструктора Миля, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьникова Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., место рождения: с, Сухоробовка Сергеевского района Северо-Казахстанской обл., пол: женский, гражданство РФ, паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и

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

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

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

**БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатели:

<b>Школьников Борис Ефимович</b>	<b>Школьникова Вера Васильевна</b>
ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308 р/с 40802810200010003135 в ООО «Унифондбанк» г. Москва, кор/сч 30101810700000000488 БИК 044583488 ИФР 087-513-30237 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы	ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320 р/с 40802810900010003134 в ООО «Унифондбанк» г. Москва, кор/сч 30101810700000000488 БИК 044583488 ИФР 087-513-30238 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы

Арендатор:

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



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

город Москва

«27» октября 2014 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Сарapul, 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 Сухорабовка Сергеевского района Северо-Казхастанской области, паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «Арендодатель», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект»** (ОГРН 1027700302530, ИНН/КПП7715277300/774901001, Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г. выдано Московской регистрационной палатой, адрес местонахождения: 127549 г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.60), именуемое далее «Арендатор», в лице Сереежина Максима Александровича, действующего на основании Доверенности от 15.04.2014 года, зарегистрированной в реестре за № 1-984, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 8 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды № 21/12 от 09 августа 2005 года (запись 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 перенайма.»

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

Арендатор обязуется в течение 30 (Тридцать) календарных дней после госрегистрации договора перенайма 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) доллар 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) доллар 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) доллар 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) доллар США 37 центов в месяц, без НДС по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.

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

4. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, Арендатор перечисляет на расчетный счет каждого из Арендодателей в равных долях сумму Обеспечительного платежа 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 правоподтверждающие документы и необходимые доверенности на внесение изменений в сведения Единого 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. Авиаконструктора Миля, д. 11, корп. 1, кв. 59.	109431, г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 11, корп. 1, кв. 58.	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60
Адреса для направления корреспонденции	109431, г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 11, корп. 1, кв. 59.	109431, г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 11, корп. 1, кв. 58.	142784, г. Москва, Новомосковский АО, дер. Румянцево, Бизнес Парк «Румянцево», стр. 4, а/я 1661
ИНН/КПП	772126267673	772195001466	7715277300/ 774901001
ОГРН	304770000014308	304770000014320	
Расчетный счет	40802810200010003135	40802810900010003134	40702810100001401060
Наименование банка	ООО «Унифонбанк» г. Москва	ООО «Унифонбанк» г. Москва	ЗАО «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 Школьникова  
/ В.В. Школьникова /

от Арендатора:  
Представитель по Доверенности  
ООО «Агроаспект»  
/ М.А. Серезжин /

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
 Номер регистрационного округа: 50  
 Проведена государственная регистрация: 09.08.2011  
 Дата регистрации: 09.08.2011  
 Номер регистрации: 50/011/2011/001-001/2011-001  
 Регистратор: [подпись]



Продублировано, прошито скрепками и скрепками не менять

№ 144 от 11.08.2016

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

г. Москва

11 апреля 2016г.

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

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

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

1. Пreamбулу Договора изложить в следующей редакции:

«Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым репмитным паевым инвестиционным фондом «Активно один» (ОГРН 1077759966756, ИНН/КПП 7723627413/770401001, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местонахождением по адресу: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16, в лице Генерального директора Коротковой Ю.А., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 15 мая 2001 года за № 002.044.168, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, место нахождения: 127549, г. Москва, Алтуфьевское ш., д.60, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Осипова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», с другой стороны,

2. Изложить п. 1.2 Договора в следующей редакции:

«1.2. Помещение, согласно Кадастровому паспорту, выданному филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата 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 № 50:22:0010205:1095.»

3. Изложить п.1.3. Договора в следующей редакции:

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

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

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 18 января 2016 года по 30 апреля 2016 года устанавливается в размере 1 948 044,15 (Один миллион девятьсот сорок восемь тысяч сорок четыре) рубля 15 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 350 647,95 (Триста пятьдесят тысяч шестьсот сорок семь) рублей 95 копеек.

Арендодатель

Арендатор

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

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

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

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

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

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

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2022 года устанавливается в размере 2 326 066,65 (Два миллиона триста двадцать шесть тысяч шестьдесят 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 Арендодателя в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Арендодателем Арендатору следующих документов:

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

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

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

7. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

8. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты подписания и распространяет свое действие на отношения сторон, начиная 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

Арендодатель

Арендатор



Приложения №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>КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентный «Активно один»</b>  Юридический и фактический адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулоч, д. 12, стр. 16 ИНН/КПП 7723627413/770401001 ОГРН 1077759966756  Банковские (платежные) реквизиты: р/с 40701810400000000772 в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва к/с 30101810400000000555 БИК 044525555	<b>ООО «Агроаспект»</b>  Юридический адрес: 127549 г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 60 Почтовый адрес: 142784, г. Москва, Новомосковский АО, дер. Румянцево, Бизнес Парк «Румянцево», стр. 4, а/я 1661 ИНН/КПП 7715277300/774901001 ОГРН 1027700302530  Банковские (платежные) реквизиты: р/с 40702810100001401060 в ПАО «Райффайзенбанк Австрия», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700
Генеральный директор  Ю.А. Короткова	Генеральный директор  /В.В.Осипов/

*дополнительное соглашение к договору аренды от 08.04.2019*

Арендодатель   Арендатор  

Филия федерального государственного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ** Помещения  
(выдается на государственное кадастровое недвижимое имущество) КЛ.1

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

Дата вступления в силу: 21 сентября 2015 г. № МО-15/3В-1868609	
Кадастровый номер:	50:22:0010205:1095
Номер кадастрового квартала:	50:22:0010205
Предшлющие номера:	124-039-1602/1
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	29.06.2012

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	50:22:0010205:64
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 01
3	Площадь помещения:	646,6
4	Адрес (описание местоположения):	Московская область, р-н Люберецкий, г. Люберецы, пр-кт Октябрьский, д.55, пом. 1
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	---
8	Кадастровая стоимость (руб.):	35066637,51
9	Сведения о правах: Общая долевая собственность, № 50-01.22-7.1998-49.3 от 16.09.1998, Шешляников Борис Ефимович, Размер доли: 1/2; Общая долевая собственность, № 50-01.22-7.1998-49.2 от 16.09.1998, Шешляникова Вера Васильевна, Размер доли: 1/2	
10	Особые отметки:	---
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	---
12	Сведения о кадастровых инженерах:	---
13	Дополнительные сведения:	---
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	---
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	---
13.3	Кадастровые номера объектов, образованных (созданы) с кадастрового учета	---
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания или помещения): Сведения об объекте недвижимости имеют статус <b>общее имущество</b>	

Заместитель начальника Люберецкого отдела  И. Б. Хощиба  
(полное наименование должности, Ф.И.О.) (подпись) (подпись, фамилия)

Арендодатель   Арендатор  



*№ Д. № 312 от 22.11.2016 г.*

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

г. Москва

«06» октября 2016 года

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

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

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

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

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

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

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

«3.9. Стороны согласовали, что начиная с 18 января 2016 года Арендодатель обязуется самостоятельно оплачивать коммунальные расходы Арендатора по электроэнергии, а Арендатор обязуется компенсировать указанные расходы Арендодателя в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления 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 оплачиваемый месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, предъявляемым к первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание таких документов.

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

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

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



5. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются нормами действующего законодательства РФ, положениями Договора и надлежащим образом оформленных 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. ЗПИФ рентный «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	142784, г. Москва, Киевское шоссе, 2 км, Офисный парк Соспсiу, д. 6, стр. 1, а/я 1661
ОГРН / ОГРНИП	1077759966756	1027700302530
ИНН / КПП:	7723627413/770401001	7715277300/774901001
Расчетный счет:	40701810400000000772	407028101000001401060
Наименование банка:	ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва	ПАО «Райффайзенбанк Австрия», г. Москва
Корр. счет:	30101810400000000555	30101810200000000700
БИК	044525555	044525700

Генеральный директор



/ Ю.А. Короткова /

Генеральный директор



/ В.В.Осипов /



*ВКХ N 140 от 09.08.2005*

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

Московская область, г. Люберцы

*01.08.2018* года

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

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

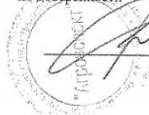
1. В связи с изменением адреса здания, в котором расположено Помещение изменить п.1.1. Договора, изложив его в следующей редакции: «1.1. В порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество (далее – «Помещение»), расположенное по адресу: Октябрьская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 55, пом. 1».
2. Изменить п. 1.2. Договора, изложив его в следующей редакции: «1.2. Помещение общей площадью 662,2 (Шестьсот шестьдесят две целых и две десятых) метра квадратных, кадастровый номер 50:22:0010205:1095, согласно Техническому паспорту, выданному Котельническим отделом Люберецкого филиала ГУП МО «МОБТИ» «07» декабря 2017 года, который является Приложением № 1 к Договору».
3. Положения Договора, противоречащие настоящему Соглашению, применению не подлежат.
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. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные Соглашением, регламентируются условиями Договора.
6. Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одну экземпляру для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
7. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендатора, при условии предоставления необходимых для такой регистрации документов со стороны Арендодателя.
8. К настоящему соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:  
Приложение № 1 – Копия технического паспорта.

от Арендодателя:  
Генеральный директор



/ Ю.А. Короткова /

от Арендатора:  
по доверенности



/ В.В. Осипов /

# Копии предоставленных документов (29/30)

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

Копия технического паспорта

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

Добровольный филиал ГУП МО "МОБТИ"  
Полное наименование организации: (от государственного технического паспорта здания)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

ИЗДАНИЕ

Адрес (местоположение) объекта инвентаризации

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	
Муниципальное образование	Тип Наименование
Населенный пункт	Тип Наименование
Улица (проезд, переулок и т.д.)	Тип Наименование
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Этаж	Б
Номер помещения (комн.)	7
Полное описание местоположения	Российская Федерация, Московская область, городлый округ Люберецкий, город Люберецы, Октябрьский проспект, дом 55, помещение 7
Инвентарный номер	124-039-10021/1
Катастровый номер	50:22:0010205:1093

Технический паспорт составлен по состоянию на 25 мая 2017 г.  
Адрес обслуживания объекта в натуре

1	Сведения об объекте инвентаризации (наименование, адрес, кадастровый номер, ИИН)	Датум составления документа, наименование документа	Дата (число, месяц)
2	Заказчик работ (наименование, адрес, кадастровый номер, ИИН)	Сведения об объекте инвентаризации (наименование, адрес, кадастровый номер, ИИН)	Подпись заказчика (наименование, должность, дата, подпись)

### II. Экспозиция к поэтажному плану

№ п. по плану	Этаж	Назначение	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	1	жилая		28,9	2,23	
2	1	жилая		459,1	2,50	
3	1	жилая		6,7	2,23	
4	1	жилая		6,1		
5	1	жилая		23,9		
6	1	жилая		3,5		
7	1	жилая		5,9	2,70	
8	1	жилая		6,2	2,52	
9	1	жилая		8,3		
10	1	жилая		10,6		
11	1	жилая		4,2		
12	1	жилая		1,4		
13	1	жилая		2,7		
14	1	жилая		2,4		
15	1	жилая		6,7		
16	1	жилая		2,4	2,20	
17	1	жилая		4,9		
18	1	жилая		22,4	2,73	
19	1	жилая		6,5		
20	1	жилая		7,9		
21	1	жилая		7,2		
Итого				662,4		





Справочник оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

### 13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

#### 13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 231

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

343

Справочник оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

### 13.2.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

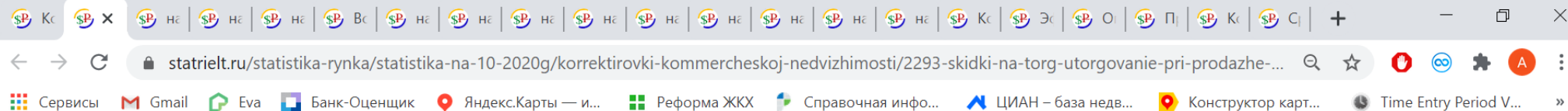
Значения скидки на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы доверительных интервалов

Таблица 245

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,6%	8,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,1%	9,3%	10,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,3%	7,6%	8,9%
4. Стрит-ритейл	8,9%	8,2%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,8%	10,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,0%	11,2%	12,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,0%	6,5%	7,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	7,4%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,0%	6,5%	7,4%
4. Стрит-ритейл	7,7%	7,2%	8,2%
5. Объекты свободного назначения	8,0%	7,6%	8,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	9,6%	11,0%

363





## Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 09.10.2020 г.\)](#)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,72	0,95	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,86	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,84
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
  - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Вперёд ➔

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2293-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-f-arende-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-10-2020-goda>

Справочник оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

#### 11.4.2. Данные на октябрь 2020 года

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

Таблица 154

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,73	0,74
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,61	0,61	0,62

##### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 155

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,77	0,89
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,67	0,80
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,61	0,53	0,69

280

Справочник оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

#### 10.7. Элемент сравнения – тип парковки

Принято считать, что среди объектов офисно-торговой недвижимости преимущества среди прочих имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой.

Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит их к большей или меньшей степени изношенности.

Достаточность парковочных мест - это обеспеченность объекта парковочным местом (местами) в соответствии с потребностями клиентов или работников.

В данном разделе приводятся данные, сформированные по результатам экспертного опроса, относительно влияния на стоимость офисно-торгового объекта наличия парковки около здания и степени ее организации.

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

Таблица 119

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12

218

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скадот для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

**Важная информация.** Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

**Зависимости**

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью**



Рис. 70<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 25 кв.м

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скадот для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью**

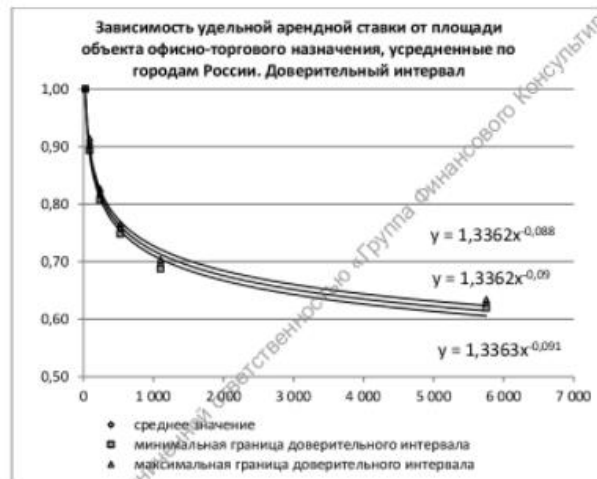


Рис. 76<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 25 кв.м

Корректировки коммерческой | на Класс Качества внутренней | Сроки ликвидности объектов к | +

statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2288-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommerchesko...

Сервисы Gmail Eva Банк-Оценщик Яндекс.Карты — и... Реформа ЖКХ Справочная инфо... ЦИАН – база недв... Конструктор карт... Time Entry Period V...

## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

11	назначения, расположенные на земельном участке (продаваемые совместно)	8	27	15	13	16	20
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	10	28	18	15	20	23
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	13	9	8	10	12
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	9	16	12	10	13	16
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	11	6	5	7	8
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	11	7	6	8	9
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	12	8	7	9	10
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	9	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	5	12	8	7	9	10
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	11	7	6	8	9
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	9	5	4	5	7
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

## Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

01.10.2020

← Назад

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку Сроки действия подписки

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2288-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2020-goda>





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

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
<b>1</b>	<b>Москва*</b>			
<b>1.1</b>	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	8 620	6 410	4 523
	Эксплуатационные расходы	5 712	4 632	2 971
<b>1.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	9 340	7 800	5 876
	Эксплуатационные расходы	6 644	5 210	4 010
<b>1.3</b>	<b>Производственно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	3 120	2 840	2 010
	Эксплуатационные расходы	2 430	2 012	1 508
<b>2</b>	<b>Санкт-Петербург</b>			
<b>2.1</b>	<b>Офисные помещения</b>			
	Операционные расходы	7 110	5 910	3 910
<b>2.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	7 790	6 324	4 970
<b>2.3</b>	<b>Производственно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 478	2 123	1 590
	Эксплуатационные расходы	1 943	1 711	1 134
<b>3</b>	<b>Московская область</b>			
<b>3.1.</b>	<b>Производственно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	1 880 - 2 921	1 578 - 2 635	1 120 - 2 108

\* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 18% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОР		Переменные ОР
	На имущество и землю	На недвижимость	
Налоги	На имущество и землю	На недвижимость	На оплату труда
Страхование	По управленческому учету	По управленческому учету	На персонал
Управление	Исследования рынка, реклама	Исследования рынка, реклама	Оплата труда
Маркетинг	Минимально необходимое (при консервации)	Минимально необходимое (при консервации)	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение			При сдаче в аренду
Коммунальные услуги			Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы			Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение			Замещение быстрозносиваемых элементов недвижимости

Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,16	1,12	1,24
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------	------	------

\* коррективировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектов-аналогов  
 \*\* исследование коррективировки на состояние внутренней отделки для уделных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

**11. Недозагрузка**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	11,85	9,45	16,47
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,89	9,96	19,21

**12. Операционные расходы**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,44	16,39	24,93
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,83	16,72	25,57

**13. Состав операционных расходов**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	17
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>

**14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	11,44	9,96	12,89
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	12,89	11,65	14,28

Справочник оценщика недвижимости -2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного периода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

### 2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

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

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	6,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	7,6%	18,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	5,6%	16,6%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,2%	15,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,2%	17,7%

## Объект-аналог №1 для сравнительного подхода

← → ↻ [cian.ru/sale/commercial/244004072/](https://cian.ru/sale/commercial/244004072/)



Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа готовых бизнесов в Москве > ВАО > Косино-Ухтомский > метро Улица Дмитриевского > улица Наташи Качуевской

1 ноя, 15:15 12 просмотров, 2 за сегодня

Платное

### Готовый бизнес, 220 м<sup>2</sup>

Москва, ВАО, р-н Косино-Ухтомский, ул. Наташи Качуевской, 5 На карте

Улица Дмитриевского - 3 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



220 м<sup>2</sup>  
Площадь

1 из 22  
Этаж

Помещение свободного назначения  
Тип недвижимости

==ЛОТ 174544== Окупаемость 9,5 лет, МАП- 598 000 рублей в месяц, ГАП- 7 176 000 рублей, УСН.  
Арендаторы - сеть пицчерий ДОДО ПИЦЦА (146 м<sup>2</sup>), долгосрочный договор аренды на 7 лет с 05.07.2019 года, месячная арендная плата 388 000 рублей, индексация 5% и сетевое вьетнамское кафе (73 м<sup>2</sup>), долгосрочный договор аренды на 5 лет с 09.12.2019 года, месячная арендная плата 210 000 рублей. Долгосрочные договоры аренды, коммунальные платежи и электричество оплачиваются арендаторами отдельно. Помещение формата Street Retail на первом этаже нового жилого квартала комфорт-класса на востоке Москвы. Помещение свободного назначения с отдельным входом. Витринное остекление. Высота потолка 3,6 м. Первый дом от метро, 1 минута пешком до ст. м. Улица Дмитриевского (открылось 3 июня 2019г.) Напротив помещения строится ТПУ (2020), рядом фестивальная ярмарка Московские сезоны. 10 минут на транспорте до ст. м. Лермонтовский проспект, Новокосино.

69 800 000 Р

317 273 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

УСН

PRO

Замоскворечье Коммерческая  
недвижимость  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2004 года  
Еще 474 объекта



+7 981 333-93-25

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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



Бизнес-центр «Симонов Плаза»  
Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды!  
+7 (495) 135-26-96

Акция до 30.11.2020. Подробнее на [promo.simonovskiy.ru](http://promo.simonovskiy.ru)



Аренда от 354 м<sup>2</sup>. От 1 085 р./м<sup>2</sup>/мес.  
3 месяца аренды! каникул.  
Предложение ограничено.  
+7 (495) 126-55-79

ООО «А101», ПД на сайте [www.nash.dom.rf](http://www.nash.dom.rf). Подробнее на [www.a101.ru](http://www.a101.ru).  
Акция до 31.10.20



Бизнес-центр «Баркай Парк»  
Продажа офисных и торговых помещений. Готовый арендный бизнес.  
м.Парк Победы. Офисы от 2,2 млн руб!  
+7 (495) 106-43-73

Waiting for 9438621.fl.s.doubleclick.net...

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

## Объект-аналог №2 для сравнительного подхода

← → ↻ 🔒 cian.ru/sale/commercial/238099259/
🗨️ 🔍 ☆ ⚙️ 👤 ⋮


вчера, 18:12 271 просмотр, 1 за сегодня
Платное

### Торговая площадь, 202 м<sup>2</sup>

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

▲ Некрасовка - 6 мин. пешком

♥ В избранное
🔗 📄 📌 📧 📞
▲ Пожаловаться



📷 3 фото

**202 м<sup>2</sup>**

Площадь

**1 из 19**

Этаж

**Свободно**

Помещение

Продажа торгового помещения 202 м2 на ул. Рождественская, д. 29 (6 минут пешком от м. Некрасовка). 1 линия домов.

202 м2 на 1 этаже, открытая планировка, несколько отдельных входов, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность - до 60 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Дома полностью заселены. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: магазин алкогольной продукции "Винлаб", супермаркет "Дики", супермаркет "Пятерочка".

Арендатор: есть oferta от интернет-магазина по доставке еды, потенциальная месячная арендная плата 450 000 рублей.

Стоимость продажи 60 млн рублей, НДС

SimpleFinance

КУПИ ЭТОТ ОБЪЕКТ В КРЕДИТ

Бизнес-ипотека до 18 лет до 150 млн Р

60 000 000 Р

297 030 Р за м<sup>2</sup>

✓ PRO

**Malina Property**

Агентство недвижимости

На рынке с 2014 года

Еще 539 объектов

+7 901 221-01-91

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан рабочий номер

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

Написать сообщение

**Бизнес-центр «Прайм Тайм»**

Старт продаж офисных помещений от 265 м<sup>2</sup>. Метро Аэропорт

+7 (495) 172-29-13

Застройщик: ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159

**Город-Парк «Переделькино Ближнее»**

Продажа торговых помещений в ЖК от 50 м<sup>2</sup>. Отдельный вход. Высокий трафик. м.Раховская. Выгодные условия продаж!

+7 (495) 106-43-73

**Бизнес ипотека от 0,01%. Скидка 3%.**

Продажа от 31 м<sup>2</sup>. Стоимость от 6,2 млн р. Предложение ограничено.

+7 (495) 126-55-69

ООО «А101», ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0,01% перв. 6 мес. далее 10,99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. ПД на www.nashdom.ru. Акция до 31.10.2020, подробнее на www.a101.ru

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



## Объект-аналог №3 для сравнительного подхода

← → ↻ 🔒 cian.ru/sale/commercial/242989310/ 🔍 ⭐ ⚙️ 👤 ☰


вчера, 18:15 👁 36 просмотров, 1 за сегодня 🔖 Платное

### Готовый бизнес, 1 047 м<sup>2</sup>

Москва, ВАО, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 29. На карте


🏠 Выхино

❤ В избранное 📄 📌 📧 📞 ⚠ Пожаловаться



**КУПИ ЭТОТ ОБЪЕКТ в КРЕДИТ**

**Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн ₽**



📷 4 фото

**1 047 м<sup>2</sup>**

Площадь

**1 из 2**

Этаж

Лот 9753.

Продается арендный бизнес по адресу: г. Москвы, ВАО, Вешняковская, 29

Первая линия домов, густонаселенный жилой район. До метро Выхино 10 минут на транспорте. Рядом остановка общественного транспорта, наземный пешеходный переход. Здание расположено по пути от метро в глубь жилого массива. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.

Технические характеристики: 2-х этажное нежилое здание. 1-й этаж - 600 кв.м, подвал - 447 кв.м. Витринное остекление, электрическая мощность - 150 кВт. 7 отдельных входов, зона погрузки/разгрузки. Высота потолков: 1-й этаж - 4,4 м, подвал - 3,5 м. Вывески по фасаду. Парковка перед зданием. ЗУ в аренде до 2055 года.

**297 000 000 ₽**

283 668 ₽ за м<sup>2</sup>

📧 Следить за изменением цены

Включены НДС

**PRO**

**S5D**


Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
[Еще 1060 объектов](#)

**+7 983 666-53-47**


📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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


[Написать сообщение](#)

 Аренда от 35,4 м2. От 1 085 р./м2/мес. 3 месяца арендных каникул. Предложение ограничено. +7 (495) 126-55-79

ООО «А101», ПД на сайте [www.nvsh.dom.rf](#). Подробнее на [www.a101.ru](#). Акция до 31.10.20

 Деловой центр JAZZ  
Продажа офисов от 53 до 120 м2. Завершение строительства в 2020 г. Престиж и комфорт. +7 (495) 135-04-01

Застройщик: ООО «Сушевский Вал». Проектная декларация на сайте [nvsh.dom.rf](#)

 Бизнес ипотека от 0,01%. Скидка 3%. Продажа от 31 м2. Стоимость от 6,2 млн р. Предложение ограничено. +7 (495) 126-55-69

ООО «А101», ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0,01% пер. 6 мес., далее 10,99%. ПВ от 30%. Макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. ПД на [www.nvsh.dom.rf](#). Акция до 31.10.2020, подробнее на [www.a101.ru](#)

👍 Отзыв о сайте

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

## Объект-аналог №1 для доходного подхода

lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/232358628/

27 окт, 00:40 68 просмотров, 1 за сегодня

**Свободное назначение, 130 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Люберцы, мкр. Северные Люберцы, ул. Воинов-интернационалистов, 12а [На карте](#)  
 ▲ Лухмановская - 3 мин. на транспорте ▲ Улица Дмитриевского - 4 мин. на транспорте  
 ▲ Некрасовка - 5 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться

1 этаж

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

Сдается помещение 130 кв. м. На первом этаже, отдельно стоящего здания. Две входные зоны в помещение. Отличный пешеходный и проездной трафик. Под любой вид деятельности. Ком. услуги оплачиваются отдельно (примерно 5000, в зимнее время).

**Возможное назначение**  
 Ещё: свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Пожалуйста, позвоните](#)

Условия сделки

**331 500 Р/мес.**  
 30 600 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС, без комиссии

PRO  
**Инком-Гарант**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2002 года  
 Ещё 47 объектов

**+7 916 760-79-85**  
**+7 495 505-55-51**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Аренда от 35,4 м2. От 1 085 р./м2/мес.  
 3 месяца аренды/каникул.  
 Предложение ограничено.  
 +7 (495) 126-55-79

ООО «А101». ПД на сайте www.nash.dom.ru. Подробнее на www.a101.ru.  
 Акция до 31.10.20

Отзыв о сайте

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

Объект-аналог №2 для доходного подхода

← → ↻ 🛒 cian.ru/rent/commercial/242391502/ 🔍 ☆ ⚙️ 👤

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК + Разместить объявление Войти


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮВАО > Некрасовка > метро Лухмановская > Рождественская улица

13 окт, 00:41 👁 28 просмотров, 0 за сегодня 📄 Платное

### Свободное назначение, 202 м<sup>2</sup>

Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, Рождественская ул., 29 На карте  
M Лухмановская - 3 мин. на транспорте M Некрасовка - 7 мин. пешком

♥ В избранное 🔄 📄 📁 🗺 📞 ⚠ Пожаловаться



6 фото

202 м<sup>2</sup>  
Площадь

1 из 19  
Этаж

Свободно  
Помещение

Без комиссий. Прямой договор аренды с собственником. Густонаселенный район. Интенсивный пешеходный трафик вдоль помещения. Развитая инфраструктура. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно по счетчику. Под распродажи и на короткий срок предложения не рассматриваем. Торг возможен. Арендные каникулы.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

📞 Показать телефон

### 600 000 ₱/мес.

35 644 ₱ за м<sup>2</sup> в год  
✉ Следить за изменением цены  
 УСН; без комиссии

✔ PRO

REDRenta

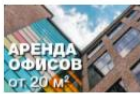
R

Управляющая компания  
 4.0 ★★★★★ 2 отзыва  
 Опыт работы с 2010 года  
 Еще 119 объектов


+7 983 666-05-31

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

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




Деловой квартал «Симовский»  
 Аренда офисов от 20 м<sup>2</sup>. Паркинг на 2 000 м/м. Развитая инфраструктура. Звоните!  
 Выгодные условия аренды!  
 +7 (495) 135-26-96



Аренда от 35,4 м2. От 1 085 р./м2/мес.  
 3 месяца вредных каникул.  
 Предложение ограничено.  
 +7 (495) 126-55-79

ООО «А101». ПД на сайте www.nash.dom.rf. Подробнее на www.a101.ru.  
 Акция до 31.10.20



Аренда от 35,4 м2. От 1 085 р./м2/мес.  
 3 месяца вредных каникул.  
 Предложение ограничено.  
 +7 (495) 126-55-79

ООО «А101». ПД на сайте www.nash.dom.rf. Подробнее на www.a101.ru.  
 Акция до 31.10.20

Waiting for 9438621.fl.s.doubleclick.net...

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

## Объект-аналог №3 для доходного подхода

← → ↺ 🔒 lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/240157322/



Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека **ПКК**



+ Разместить объявление

Войти

Недвижимость в Люберцах > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Люберцах > Новорязанское шоссе > метро Лермонтовский проспект > Октябрьский проспект

вчера, 12:55 35 просмотров, 1 за сегодня

Платное

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

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

▲ Лермонтовский проспект

■ Новорязанское шоссе, 4 км от МКАД

♥ В избранное ↩ ↷ ⬇️ ⬆️ ⬅️ ⚙️ ⚠️ Пожаловаться



5 фото



125 м<sup>2</sup>  
Площадь

1 из 20  
Этаж

Свободно  
Помещение

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 вытяжка.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Отзыв о сайте

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

370 000 Р/мес.

35 520 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

PRO

Penny Lane Realty Торговая

недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 1993 года

Еще 869 объектов



+7 925 117-89-69

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



Город-Парк «Переделкино Ближнее»  
Продажа торговых помещений в ЖК от 50 м<sup>2</sup>. Отдельный вход. Высокий трафик, м. Рассказовка. Выгодные условия продаж.  
+7 (495) 106-43-73



Бизнес ипотека от 0.01%. Скидка 3%.  
Продажа от 31 м<sup>2</sup>. Стоимость от 6,2 млн р. Предложение ограничено.  
+7 (495) 126-55-69

ООО «А101», ПАО «Совкомбанк», лиц. №9963 от 05.12.14. Ставка 0.01% перв. 6 мес., далее 10.99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. ПД на www.nashdom.rf. Акция до 31.10.2020, подробнее на www.a101.ru



Бизнес-центр «Прямой Тайм»  
Старт продаж офисных помещений от 245 м<sup>2</sup>. Метро «Аэропорт»  
+7 (495) 172-29-13

Застройщик: ООО «Атлантик», проектная декларация на наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159



rusbonds.ru/quotes.asp?go=1&tool=&emit=0&sec=1&status=&cat=0&per=0&rate=0&ctype=0&pvt=0&grnt=0&conv=0&amm=0&mp=10013&dtd=20&dtm=11&dy=2020&b...

ОЧИСТИТЬ

НАЙТИ

Страница: 0...9  
1 | 2

[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	прод	цена	изм	откр	мин	макс	средн	посл	средн	сдел	цен Бум		RUB
<a href="#">Беларусь-03-об</a>	03.08.2022	В обращении	100.32	100.38	100.38	-0.01	100.4	100.2	100.4	100.31	8.57	8.61	270	6341	6 360 377	20.11.2020
<a href="#">Беларусь-04-об</a>	03.08.2022	В обращении	100.3	100.36	100.36		100.38	99.9	100.38	100.29	8.58	8.63	284	9712	9 740 154	20.11.2020
<a href="#">Беларусь-07-об</a>	01.05.2025	В обращении	99.84	99.86	99.83	-0.02	99.8	99.8	99.86	99.84	8.73	8.72	534	17470	17 442 713	20.11.2020
<a href="#">Казахстан-01-об</a>	20.09.2023	В обращении	99.48	99.49	99.49	-0.10	100.1	99.4	100.1	99.43	5.67	5.7	18	16625	16 530 686	20.11.2020
<a href="#">Казахстан-07-об</a>	15.09.2027	В обращении	100.15	100.19	100.19	-0.01	100.18	100.1	100.29	100.1	6.62	6.64	45	36263	36 300 172	20.11.2020
<a href="#">Казахстан-11-об</a>	11.09.2030	В обращении	100.36	100.39	100.39	+0.09	101.5	100.23	101.5	100.46	7.06	7.05	59	1563	1 570 263	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-24020-ПК</a>	27.07.2022	В обращении	99.9	99.97	99.97	+0.04	99.95	99.868	99.976	99.926			73	1939	1 937 569	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-24021-ПК</a>	24.04.2024	В обращении	98.68	98.699	98.699	-0.00	98.749	98.641	98.749	98.695			75	10661	10 521 846	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-25083-ПД</a>	15.12.2021	В обращении	102.658	102.663	102.657	-0.01	102.719	102.603	102.719	102.656	4.45	4.45	652	370516	380 339 092	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-25084-ПД</a>	04.10.2023	В обращении	101.7	101.749	101.749	+0.06	101.848	101.57	101.848	101.745	4.69	4.69	99	3075	3 128 453	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26205-ПД</a>	14.04.2021	В обращении	101.292	101.336	101.336	+0.04	101.31	101.261	101.361	101.288	4.13	4.26	693	48558	49 190 577	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26207-ПД</a>	03.02.2027	В обращении	114.681	114.684	114.684	+0.04	114.806	114.472	114.808	114.654	5.41	5.41	140	9170	10 511 622	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26209-ПД</a>	20.07.2022	В обращении	105.05	105.086	105.086	+0.03	105.187	105.015	105.187	105.061	4.42	4.44	2073	103144	108 364 789	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26211-ПД</a>	25.01.2023	В обращении	105.15	105.152	105.152	+0.07	105.299	105	105.299	105.125	4.53	4.54	217	12783	13 433 116	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26212-ПД</a>	19.01.2028	В обращении	109	109.099	109.1	+0.10	109.088	108.901	109.152	109.135	5.57	5.56	95	10695	11 657 700	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26215-ПД</a>	16.08.2023	В обращении	105.82	105.83	105.83	-0.07	105.897	105.791	105.9	105.884	4.75	4.73	471	41489	43 924 258	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26217-ПД</a>	18.08.2021	В обращении	102.301	102.318	102.318	+0.02	102.429	102.263	102.429	102.286	4.29	4.34	489	116664	119 332 224	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26218-ПД</a>	17.09.2031	В обращении	120.51	120.664	120.663	+0.09	120.407	120.403	120.699	120.57	5.98	5.99	80	38105	45 933 246	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26219-ПД</a>	16.09.2026	В обращении	112.403	112.556	112.517	+0.15	112.07	112.07	112.648	112.522	5.29	5.29	134	2017	2 266 986	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26220-ПД</a>	07.12.2022	В обращении	105.795	105.799	105.799	-0.00	105.689	105.689	105.898	105.776	4.44	4.45	207	65906	69 689 863	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26221-ПД</a>	23.03.2033	В обращении	114.154	114.215	114.215	+0.04	114.18	113.921	114.398	114.095	6.14	6.15	87	38247	43 609 076	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26222-ПД</a>	16.10.2024	В обращении	107.532	107.668	107.669	-0.02	107.312	107.312	107.698	107.649	4.97	4.98	68	21134	22 725 317	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26223-ПД</a>	28.02.2024	В обращении	104.955	104.997	104.997	-0.00	105.299	104.903	105.299	104.989	4.88	4.89	421	13658	14 341 290	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26224-ПД</a>	23.05.2029	В обращении	108.416	108.596	108.417	-0.08	108.5	108.41	108.666	108.527	5.72	5.7	72	5841	6 342 363	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26225-ПД</a>	10.05.2034	В обращении	110.294	110.3	110.3	-0.01	110.992	110.292	110.992	110.342	6.21	6.21	221	15171	16 756 099	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26226-ПД</a>	07.10.2026	В обращении	113.591	113.6	113.6	+0.10	113.63	113.314	113.64	113.55	5.3	5.31	44	2056	2 335 013	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26227-ПД</a>	17.07.2024	В обращении	108.223	108.4	108.398	+0.09	107.111	107.111	108.42	108.38	4.92	4.92	32	4282	4 635 058	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26228-ПД</a>	10.04.2030	В обращении	113.702	113.846	113.702	-0.07	113.922	113.65	114.1	113.864	5.82	5.8	79	200724	228 191 052	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26229-ПД</a>	12.11.2025	В обращении	108.89	108.899	108.899	+0.01	108.83	108.701	109.03	108.855	5.17	5.18	368	141559	154 165 367	20.11.2020
<a href="#">ОФЗ-26230-ПД</a>	16.03.2039	В обращении	116.05	116.098	116.098	-0.00	115.501	115.501	116.5	116.031	6.31	6.32	164	135490	157 197 880	20.11.2020

Источником и владельцем информации является ОАО Московская Биржа  
Перераспространение информации запрещено

\*"Пок" - Цена спроса (котировка на покупку) на момент окончания торговой сессии  
"Прод" - Цена предложения (котировка на продажу) на момент окончания торговой сессии

Страница: 0...9  
1 | 2

Источник: <https://www.rusbonds.ru>