



04 октября 2021 г.

Отчет об оценке №20211004-1

**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 04 октября 2021 г.



**Конфиденциально**

**04 октября 2021 г.**

**Внимание:**

**Представителя 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 №12 от 24 сентября 2021 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 04 октября 2021 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 04 октября 2021 г., составила:

**143 070 000 (Сто сорок три миллиона семьдесят 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

## 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>	21
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	36
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60

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

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, общая площадь 662,2 кв. м, 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, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, общая площадь 662,2 кв. м, 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>▶ 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

▶ 04 октября 2021 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>	21
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	36
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60

### 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>	21
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	36
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60

## 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 29.09.2021 г., дата оценки 04.10.2021 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>	21
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	36
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60

<b>Заказчик</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо один» в лице Коротковой Юлии Алексеевны:<ul style="list-style-type: none"><li>– Юридический адрес: 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16</li><li>– Фактический адрес: 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16</li><li>– ОГРН 1077759966756, дата присвоения ОГРН: 10 сентября 2007 г.</li><li>– ИНН 7723627413 / КПП 770401001</li></ul></li></ul>
<b>Реквизиты Исполнителя</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» в лице генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича:<ul style="list-style-type: none"><li>– Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23,этаж 5, помещ. 1А</li><li>– Фактический адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23</li><li>– ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.</li><li>– ИНН 7736549699 / КПП 770901001</li><li>– 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</li></ul></li></ul>
<b>Проектная группа</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик</li></ul>
<b>Подтверждение квалификации оценщика</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Ситников Артем Дмитриевич:<ul style="list-style-type: none"><li>– Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик</li><li>– Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик</li><li>– Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству</li><li>– Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.</li><li>– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.</li><li>– Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23</li><li>– 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.</li><li>– Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com</li><li>– Стаж работы в области оценки с 2008 г.</li></ul></li></ul>

### 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>	21
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	36
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №07/2015-1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 21.07.2015 г. и задание на оценку №12 от 24.09.2021 г. об оценке имущества между ООО КСП Капитал УА Д.У. ЗПИФ рентный «Активо один» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20211004-1 от 04 октября 2021 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, общая площадь 662,2 кв. м, кадастровый номер 50:22:0010205:1095
Дата оценки	▶ 04 октября 2021 г.
Дата осмотра	▶ 29 сентября 2021 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 166 360 000,00 руб. без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 119 780 000,00 руб. без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 143 070 000 (Сто сорок три миллиона семьдесят 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»

Оценщик

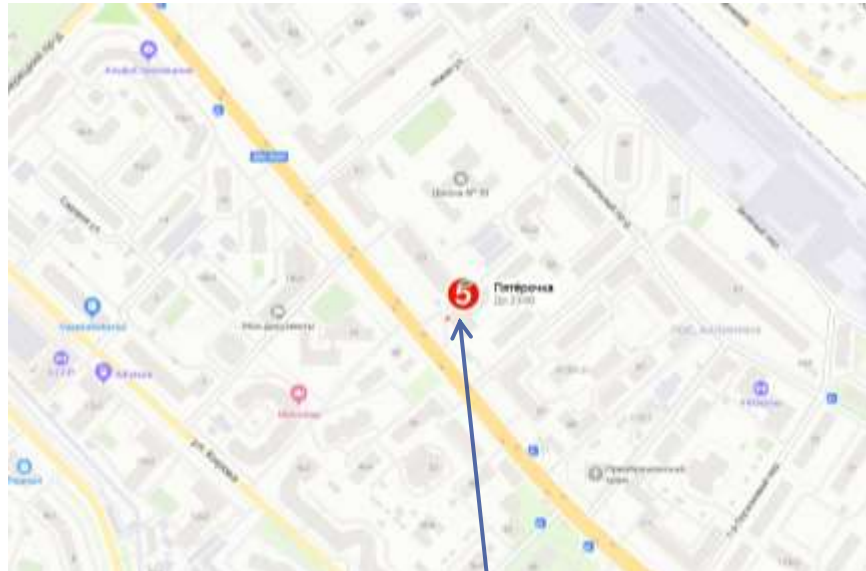


Ситников А. Д.

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
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	20
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	36
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60

## Схема расположения Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники



Источник: Данные осмотра

## Описание Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, общая площадь 662,2 кв. м, кадастровый номер 50:22:0010205:1095
- ▶ Основные характеристики местоположения Объекта оценки:
  - Объект оценки располагается на центральной магистрали г. Люберцы – на Октябрьском проспекте, по движению в сторону г. Москва, на 1-ой линии Октябрьского проспекта
  - Высокая пешеходная и транспортная доступность благодаря непосредственной близости к ст. м. «Жулебино» и остановке общественного транспорта
  - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая, общественно-деловая
  - Перед фасадом здания, в котором находится оцениваемое помещение, имеется парковка на 15 автомобилей
  - Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как отличное
- ▶ Основные характеристики Объекта оценки:
  - Функциональное назначение – нежилое помещение
  - Текущее использование – помещение торгового назначения, а именно супермаркет «Пятерочка»
  - Зальная планировка, высота потолков 3,5 м
  - 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 лицевого 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 документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- ▶ Кадастровый паспорт от 21.09.2015 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №МО-17/ЗВ-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>	36
<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>	58
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	10		
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12	<b>Приложения</b>	60
<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	22		
▶ Краткая характеристика региона	25		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	27		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	29		
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	34		

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2025 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(Ф)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)	2025(П)
Индекс потребительских цен*	4,50%	3,40%	5,70%	4,30%	4,10%	4,00%	4,10%
Индекс цен производителей*	2,00%	-3,80%	16,80%	8,60%	4,80%	4,30%	4,30%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,20%	7,60%	9,70%	8,20%	8,20%	8,00%	7,90%

Источник: EIU

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

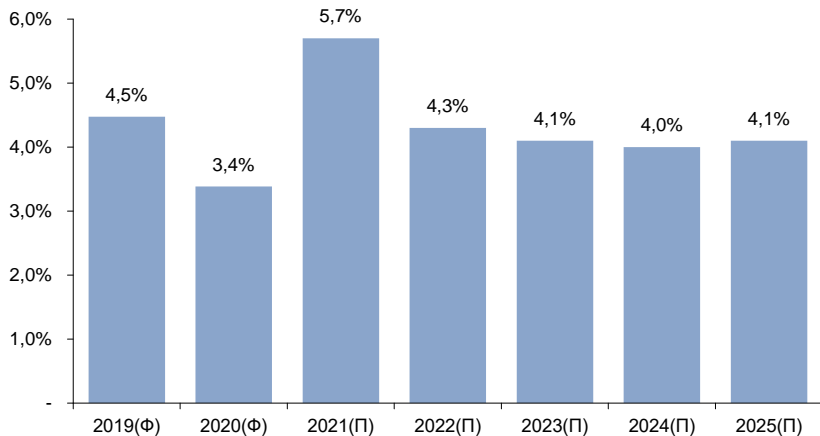
### Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в июле ВВП оставался выше допандемийного уровня (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июлю 2020 г. составил 4,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,4%), по итогам января–июля 2021 г. – 4,8% г/г (+1,1% к 7 месяцам 2019 г.). В министерстве отметили, что начиная с апреля 2021 г. на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности
- В ключевых производственных отраслях, за исключением добычи полезных ископаемых, июльские показатели по-прежнему уверенно превышали допандемийные уровни (в среднем на 4,5%). Вместе с тем выпуск указанных отраслей в июле оставался стабильным либо скорректировался вниз (в среднем – на -0,8% м/м после роста на 1,1% м/м месяцем ранее). Оперативные данные за август (индекс PMI, погрузка грузов на сети ОАО «РЖД») указывают на сохранение июльских тенденций
- На потребительском рынке в июле также сохранялась тенденция к стабилизации. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг, по оценке, был на -1,3% ниже допандемического уровня (июнь: -1,0%). Вместе с тем оперативные данные за август (Сбериндекс, данные контрольно-кассовой техники) сигнализируют об активизации потребительского спроса в августе на фоне осуществления выплат на детей школьного возраста

- Инвестиции в основной капитал (по крупным и средним организациям) во 2 кв. 2021 г. выросли на 14% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 8,3%. Основной вклад в увеличение общего объема инвестиций в годовом выражении внесли добывающие отрасли (5,4% г/г, 0,2% ко 2 кв. 2019 г.), отрасли обрабатывающей промышленности (7,1% г/г, 6,2% ко 2 кв. 2019 г.), деятельность в области транспортировки и хранения (23,1% г/г, 3,2% ко 2 кв. 2019 г.), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (29,3% г/г, при этом ко 2 кв. 2019 г. отмечается снижение на -5,4%), деятельность в области информации и связи (31,6% г/г, 35,5% ко 2 кв. 2019 г.)
- В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 6 месяцев года показывает уверенный рост (по оценке, +7,4% г/г в сопоставимых ценах за январь–июнь)
- Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Продолжается уверенный рост корпоративного (9,7% г/г в июне с исключением валютной переоценки) и ипотечного кредитования (27,1% г/г в мае с исключением валютной переоценки). Растет и потребительское кредитование (14,1% г/г в мае). Ставки по кредитам во всех сегментах рынка в январе–мае в целом оставались стабильными с небольшим увеличением в мае. При этом предпосылки для их роста в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,25 п.п. с начала 2021 г., в том числе на 1,0 п.п. на заседании 23 июля)
- Несмотря на постепенную нормализацию бюджетной политики, расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 7,4% г/г, или +1,6 трлн руб. в январе–июле 2021 г.). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июль они увеличились на 24,7% (или на 5,2 трлн руб.) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 19,0% (+3,4 трлн руб.)
- По данным ФТС, импорт из стран дальнего зарубежья в августе составил 21,8 млрд долл. (166,6 млрд долл. за 8М 2021 г.). Новые данные свидетельствуют об определенном замедлении годовых темпов роста – до ~28% г/г. (34% г/г. месяцем ранее), и впервые с марта они опустились ниже 30%
- Для всех товарных групп наблюдалось сокращение объемов импорта в сравнении с прошлым месяцем (исключением стала химия, которая выросла на скромные 0,2% м./м.). В целом для всех компонент после активного периода восстановления весной летом началась определенная стабилизация в терминах месячных темпов. В то же время говорить о стагнации еще рано, так как данные по импорту достаточно волатильны, и снижение, даже в течение трех месяцев (например, для текстильной продукции), сложно назвать устойчивым. Аутсайдером в августе стали машины и оборудование (-5,9% м./м. после июльского роста +3,5% м./м.)

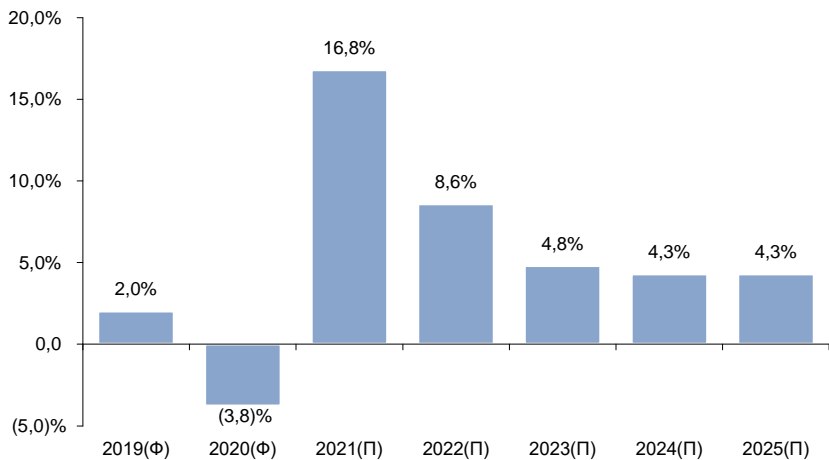


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2025 гг.



Источник: EIU  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Индекс цен производителей\*



Источник: EIU  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

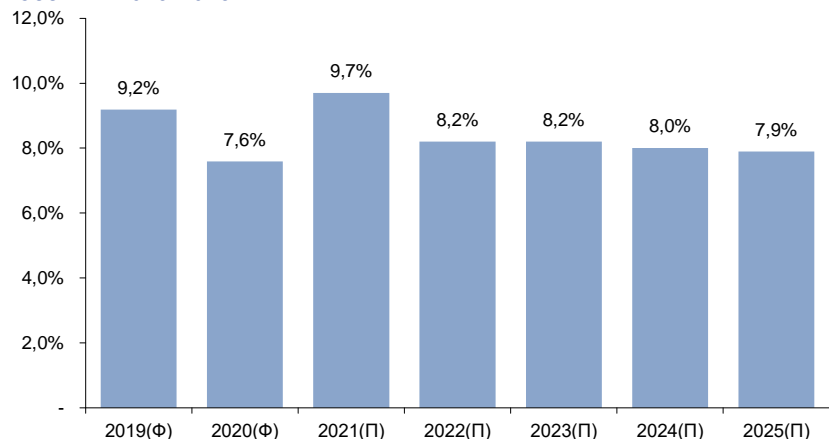
### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ Исходя из месячных оценок Росстата, инфляция в августе достигла 6,68% г./г., ускорившись на 0,22 п.п. после определенной паузы в июле. Одной из основных причин, подстегнувших рост цен, могла стать реализация социальных расходов бюджета (например, в августе была осуществлена единовременная выплата на детей от 6 до 18 лет в размере 10 тыс. руб.). В месячном выражении с исключением сезонности также произошло ускорение – до 0,58% м./м
- ▶ Аналитические показатели ценовой динамики наиболее устойчивых компонентов инфляции указывают на сохранение инфляционного давления на повышенном уровне. К этому ведет продолжающееся расширение потребительской активности при сохранении ограничений на стороне предложения
- ▶ Инфляционное давление в ближайшие месяцы останется повышенным, несмотря на влияние укрепления рубля и более выраженное, чем обычно, сезонное снижение цен на плодоовощную продукцию. В этих условиях возвращение инфляции к целевому уровню произойдет только во втором полугодии 2022 г.
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2021 г. составит 5,5%, в 2022 г. замедлится до 4,2%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4,0%

### Платежный баланс

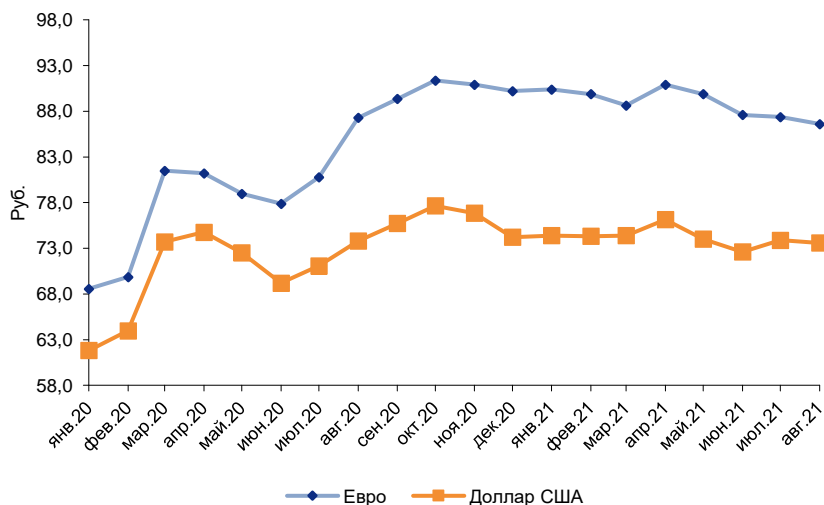
- ▶ По предварительной оценке Банка России, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации в январе-августе 2021 г. выросло до рекордных за последние 8 лет значений, составив 69,7 млрд долл. США. Определяющим фактором стало увеличение в 1,8 раза профицита торгового баланса в результате высокой динамики как энергетического, так и неэнергетического экспорта, прирост которого был выше прироста импорта товаров. Совокупный дефицит других компонентов счета текущих операций несколько вырос по сравнению с сопоставимым периодом прошлого года за счет начисленных в пользу нерезидентов инвестиционных доходов. В то же время дефицит баланса внешней торговли услугами сократился за счет начавшегося восстановления экспорта при сохранении неизменным уровня импорта услуг
- ▶ Положительное сальдо финансовых операций частного сектора в январе-августе 2021 года, по предварительным данным, составило 51,1 млрд долл. США против 35,6 млрд долл. США годом ранее. Ключевую роль сыграло наращивание внешних активов прочих секторов в наибольшей степени в рамках прямых инвестиций, а также за счет иных вложений компаний и домашних хозяйств в зарубежные финансовые инструменты. В то же время в отличие от ситуации годом ранее, когда на формирование показателя оказало влияние снижение обязательств банков перед нерезидентами, в оцениваемом периоде операции банков были сбалансированными
- ▶ Международные резервы увеличились на 40,8 млрд долл. США вследствие как операций с иностранной валютой, осуществляемых Банком России в рамках бюджетного правила, так и получения Россией специальных прав заимствования (СДР) в размере 17,5 млрд долл. США в рамках решения МВФ о новом распределении СДР среди стран-членов

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



Источник: EIU  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Курсы доллара США и евро в 2020 - 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам МЭР, фактором поддержки потребительского спроса по-прежнему выступает уверенное восстановление рынка труда. Одиннадцатый месяц подряд и по итогам июля фактически достиг допандемийного уровня – 4,5% от рабочей силы (-0,3 п.п. к июню, -1,9 п.п. к пику августа прошлого года). На фоне улучшения ситуации на рынке труда продолжается уверенный рост реальных заработных плат (в июне 2021 г. рост на +4,9% г/г, к июню 2019 г. +5,5%)
- ▶ Реальные денежные доходы населения по итогам 2 кв. 2021 г. продолжили восстановление и приблизились к уровню аналогичного квартала 2019 г. (-0,2%, -0,7% кварталом ранее). При этом среднедушевые денежные доходы продемонстрировали небольшой прирост относительно 2 кв. 2019 г. (+0,2% после снижения на -0,3% в 1 кв. 2021 г. к 1 кв. 2019 г.)

### Валютный курс

- ▶ Зафиксировано укрепление курса рубля к евро, на 4,7% к апрелю 2021 г. и 3,7% к маю 2021 г. Средний номинальный курс евро в августе — 86,595 руб. (против 87,37 руб. в мае). Средний курс с начала года - 88,906 руб. за евро
- ▶ Средний курс доллара в августе составил 73,583 руб. (против 73,89 руб. в мае). Средний курс с начала года – 74,168 руб. за долл.
- ▶ В промежуточном уточнении параметров прогноза социально-экономического развития на период до 2024 г. Минэкономразвития скорректировало среднегодовой курс рубля в сторону укрепления – до 72,8 руб. за долл. в 2021 г. На эту оценку повлияло в том числе повышение прогноза по ценам на нефть. При этом, на курс рубля по-прежнему будут оказывать стабилизирующее влияние операции с иностранной валютой в рамках «бюджетного правила»
- ▶ По состоянию на 31 августа 2021 г. курс доллара составил 73,5744 руб./долл., а курс евро – 86,8104 руб./евро

Согласно оценкам Банка России, в июне по-прежнему сохранилось повышенное инфляционное давление, связанное с действием устойчивых факторов со стороны спроса и предложения. На это фоне высокими остаются инфляционные ожидания населения и бизнеса, создавая предпосылки для увеличения вторичных проинфляционных эффектов от роста цен. Кредитная активность продолжает быстро расширяться, придавая дополнительный импульс росту внутреннего спроса. В результате отставания реакции предложения на рост спроса проинфляционные риски со стороны предложения сохранились. В такой ситуации действие устойчивых факторов инфляции будет ослабевать постепенно



## 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 2016 г. составил почти 3,6 трлн 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 2011 г. в субъекте действовало 11 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, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, общая площадь 662,2 кв. м, 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

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

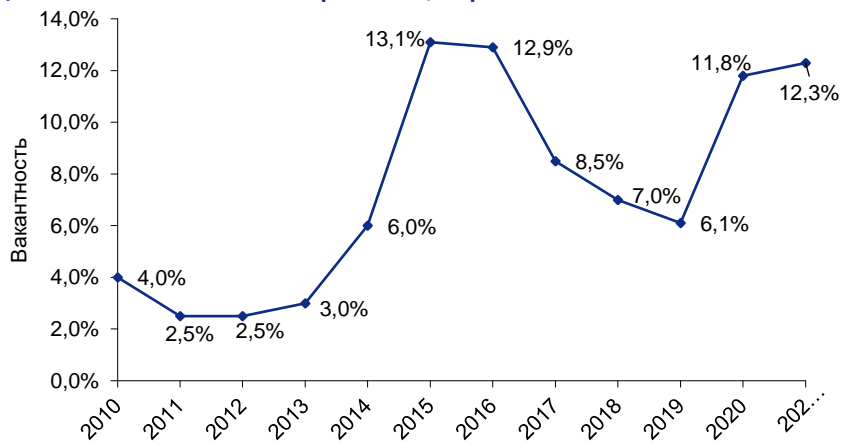
### Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- 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	
Показатель	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн. кв. м	13,76/6,89
Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	68/39,5
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2021 г. (площадь общая/ арендопригодная), тыс. кв. м	916/506,9
<i>Операционные расходы:</i>	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000-15 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	532,5

Источник: Knight Frank Research, 2021

## Динамика вакантности в торговых центрах г. Москвы



Источник: Knight Frank Research, 2021

## Анализ рынка торговых помещений Московского региона

### Предложение

- ▶ Новое предложение качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках на конец 1 пол. 2021 г. составило 91 300 кв. м благодаря открытию шести торговых центров, что в полтора раза выше количества новых объектов аналогичного периода прошлого года (четыре торговых центра в 1 пол. 2020 г.)
- ▶ Несмотря на активный старт по открытиям в 1 пол. 2021 г., уже известно о снижении годового объема ввода на 20% из-за переносов сроков реализации ТЦ. Однако во 2 пол. к открытию запланированы более крупные объекты, такие как «Город Косино» (75 000 кв. м), «София» (36 000 кв. м) и «Павелецкая Плаза» (33 000 кв. м)
- ▶ Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона достигла 662 кв. м на 1 000 человек, что в три раза выше среднероссийского показателя обеспеченности. Уровень вакантности снизился до 10,5% (-0,2 п. п.) на фоне оживления рынка из-за снятия многих ограничительных мер, что способствовало активизации офлайн-деятельности игроков и увеличению трафика в торговых центрах Московского региона
- ▶ Пандемия дала импульс к развитию магазинов и сервисов в шаговой доступности от дома, поэтому районные торговые центры на сегодняшний день получают новую жизнь из-за необходимости иметь качественные и полноценные lifestyle-пространства, в которых будет комфортно совершать покупки и проводить досуг с пользой
- ▶ В связи с изменением предпочтений и привычек потребителей в пандемийный 2020 и/ собственники и управляющие компаний стараются учесть эти изменения. На данный момент ТЦ следуют концепции эко- и ЗОЖ-пространств, в рамках которых повышается лояльность покупателей и поддержка арендаторов объектов. Помимо этого, управляющие компании приобщают к теме экологизации жизни посетителей и ритейлеров и подталкивают их к необходимости принимать личное участие в улучшении состояния окружающей среды, идя в ногу со временем

### Спрос

- ▶ В этом году на московский рынок вышли сразу четыре международных бренда одежды, в числе которых итальянский Shikkosa, австрийский Northland и американский The Frankie Shop, а также ECCO, открывшая первый магазин детской одежды в Москве ECCO Kids
- ▶ Первые магазины «у дома» планируется открыть уже в 2021 г. «Магнит», в свою очередь, акцентировал внимание на создание DIY-форматов строительных магазинов под товарным знаком «Магнит Мастер». Процесс диджитализации сейчас используют многие крупные игроки, такие как «Пятерочка», «Перекресток» и IKEA
- ▶ За первое полугодие на московском рынке дебютировало десять международных брендов, что на 23% ниже показателя 2020 г. Однако в прошлом году большая часть открытий была представлена в формате корнеров в ЦУМе и в онлайн-магазинах, сейчас же бренды рассматривают частично полноценные магазины для открытий. Помимо этого, большинство иностранных компаний относятся осторожно к экспансии на других рынках, что дало толчок отечественным ритейлерам активно развиваться в новых локациях и форматах на московском рынке



Условия аренды в торговых центрах Москвы		
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 кв. м)	0 - 8 000	1,5-4
DIY (> 5 000 кв. м)	0 - 6 000	4-6
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000 - 18 000	4-7
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	5-7
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	0 - 10 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	5-8
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	7-9
<i>Операторы торговой галереи:</i>		
Якоря > 1 000 кв. м	0 - 12 000	4-10
Мини-якоря 700-1 000	0 - 14 000	6-10
Мини-якоря	500-700	0 - 16 000
	300-500	0 - 25 000
	150-300	8 000 - 18 000
	100-150	16 000 - 36 000
	50-100	25 000 - 80 000
0-50	45 000 - 100 000	10-14
<i>Досуговые концепции:</i>		
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 8 000	10-14
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 6 000	8-10
<i>Общественное питание:</i>		
Food-court	45 000 - 120 000	10-15
Кафе	15 000 - 90 000	12-14
Рестораны	0 - 25 000	10-12

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов  
 Источник: Knight Frank Research, 2020

### Прогноз

- ▶ Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2021 г. составит 506 тыс. кв. м торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров в два раза больше прошлогоднего показателя
- ▶ В 2021 г. к открытию заявлены такие крупные торговые объекты, как ТРЦ «Город Косино» (72 тыс. кв. м), ТЦ на месте рынка «Садовод» (50 тыс. кв. м), ТРЦ «Павелецкая Плаза» (35 тыс. кв. м) Существует вероятность корректировки даты ввода 30–40% новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2021 г. Однако сокращение объемов ввода не будет существенным, так как часть объектов уже находится в высокой степени готовности и девелоперам невыгодно переносить дату ввода на финальной стадии реализации проекта.
- ▶ Помимо community-центров, новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей, реализуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу
- ▶ Восстановления трафика ТЦ в России до докризисного уровня можно ожидать не ранее 4 кв. 2021 г., а по некоторым сегментам, например
- ▶ развлекательным центрам и кинотеатрам, – не ранее конца 2021 г. Во-первых, определенные ограничения, связанные со сдерживанием распространения вируса, физически уменьшат «пропускную» способность объектов, во-вторых, покупательское поведение претерпит изменения: это и естественная осторожность после прошедших месяцев, и снижение покупательских возможностей, и переориентация на онлайн-шопинг
- ▶ На фоне текущей эпидемической и экономической ситуации прогнозируется рост вакансии до 12,5–13% к концу года при стабилизации текущих условий

### 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	41 700	201 200	124 200	42 000	207 900	109 500
	Северо-восток	43 200	222 800	105 500	30 000	176 300	92 200
	Восток	44 500	268 900	121 200	30 000	198 200	89 300
	Юго-восток	47 000	315 500	133 000	37 100	200 000	114 300
	Юг	44 000	315 000	139 500	47 600	217 400	116 900
	Юго-запад	55 300	306 400	158 500	48 100	262 000	135 300
	Запад	47 000	302 800	146 900	45 000	250 000	134 900
	Северо-запад	40 000	290 800	132 400	39 500	207 000	111 500
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 700	157 900	86 000	40 000	97 100	70 000
	Северо-восток	24 400	184 100	80 300	24 400	123 400	71 000
	Восток	18 800	148 000	64 600	21 000	110 300	58 300
	Юго-восток	28 500	157 700	75 600	26 000	128 700	71 800
	Юг	24 000	184 300	98 600	31 600	128 900	89 500
	Юго-запад	25 800	205 400	97 200	25 800	157 100	80 600
	Запад	25 000	191 900	84 500	25 500	114 100	56 500
	Северо-запад	32 500	208 000	106 400	50 000	180 900	99 300
от ММК до БМК	Север	17 100	120 000	55 300	21 600	91 900	53 800
	Северо-восток	15 000	123 300	53 900	22 500	109 100	51 400
	Восток	15 000	115 500	50 800	15 000	89 200	47 300
	Юго-восток	15 200	124 000	47 600	15 200	103 000	45 400
	Юг	19 100	151 200	69 000	19 100	110 000	61 000
	Юго-запад	18 600	131 000	70 700	24 800	118 800	57 200
	Запад	23 900	145 800	64 400	16 000	102 900	52 200
	Северо-запад	17 800	169 700	64 900	17 000	124 400	61 900
за пределами БМК	Север	17 800	112 200	51 000	22 000	100 000	48 800
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	11 800	113 900	48 500	18 400	77 300	42 400
	Юго-восток	16 500	121 100	55 900	13 900	100 000	46 300
	Юг	14 300	139 100	59 700	14 300	132 500	53 900
	Юго-запад	15 100	112 400	48 200	18 000	80 000	35 800
	Запад	12 000	125 000	38 100	17 000	40 000	31 600
	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	6 000	50 000	17 900	6 000	24 000	13 200
	Северо-восток	4 000	51 700	15 600	4 200	30 000	13 000
	Восток	4 700	64 700	18 200	5 400	24 000	12 800
	Юго-восток	6 200	56 400	21 600	4 800	28 500	14 300
	Юг	5 800	67 100	21 200	5 800	30 000	13 200
	Юго-запад	6 000	66 000	23 000	7 200	36 000	16 900
	Запад	5 900	60 000	20 900	5 900	32 000	15 900
	Северо-запад	5 700	62 700	21 000	5 400	32 000	15 100
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	4 000	48 000	15 800	4 200	24 000	10 900
	Северо-восток	4 800	36 000	14 800	4 500	24 000	9 900
	Восток	4 000	30 000	10 900	3 800	22 800	10 300
	Юго-восток	3 600	36 000	12 500	3 600	24 000	10 800
	Юг	4 900	43 900	16 800	4 200	25 900	12 300
	Юго-запад	3 600	36 000	13 700	4 700	23 600	12 500
	Запад	3 600	32 200	12 700	3 900	19 200	10 100
	Северо-запад	4 200	48 600	15 500	5 400	30 000	13 800
от ММК до БМК	Север	3 800	24 000	10 500	3 600	16 800	9 000
	Северо-восток	3 300	36 000	13 400	4 200	20 200	8 800
	Восток	3 200	30 000	9 900	3 500	13 200	7 600
	Юго-восток	3 400	24 000	9 600	3 400	16 600	8 600
	Юг	3 000	30 000	10 900	4 100	20 700	9 300
	Юго-запад	3 600	36 000	12 600	3 800	18 500	9 400
	Запад	3 600	30 400	12 100	4 800	18 000	9 500
	Северо-запад	3 600	30 000	11 200	3 600	18 000	10 000
за пределами БМК	Север	3 000	25 000	8 400	3 000	18 000	7 900
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 400	20 000	9 100	3 500	16 500	6 700
	Юго-восток	3 300	30 000	11 400	3 600	17 600	8 800
	Юг	3 000	24 000	9 900	3 600	16 500	8 900
	Юго-запад	3 500	24 000	9 500	3 600	14 400	8 300
	Запад	3 300	24 000	8 100	4 000	14 000	6 700
	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 10,2% до 15,7%

Ставки капитализации			
Параметр	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 60, табл. 22, стр. 66, табл. 27			
Коллективное мнение оценщиков	11,3%	10,2%	12,4%
Коллективное мнение банкиров	12,1%	11,0%	13,1%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 55	13,3%	11,5%	15,7%
<b>Среднее, %</b>	<b>12,23%</b>	<b>10,91%</b>	<b>13,75%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

#### Уровень недозагрузки

Уровень недозагрузки торговой недвижимости Московского региона	
Источник	Значение
Colliers International	10,50%
CBRE	9,60%
Knight Frank	12,50%
<b>Среднее</b>	<b>10,87%</b>

Источник: анализ Исполнителя

#### Срок экспозиции

- Период экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет от 2 до 14 месяцев

#### Сроки экспозиции

Тип недвижимости	Среднее значение, мес	Нижняя граница, мес	Верхняя граница, мес
Административные (офисные) помещения и здания	8	3	14
Торговые и развлекательные здания и помещения	6	2	11
<b>Среднее</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>13</b>

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 торговых объектов в Московском регионе, проведенный Исполнителем, показал, что стоимость аренды для данных объектов составляет от 7 200 до 36 000 руб./кв. м/год. Среднее значение составило 21 274 руб./кв. м/год
- Критерии для составления выборки:
  - Расположение за пределами ЦКАДа, восточное, юго-восточное и южное направления
  - Тип объекта – торговые и смешанные объекты
- Выборка представлена в таблицах далее

Предложения по продаже объектов свободного назначения в Московском регионе

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Москва, Лухмановская улица, 5	318,0	49 000 000	154 088	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/261564524">https://www.cian.ru/sale/commercial/261564524</a>
Москва, Хвалынский бульвар, 7/11к1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	673,0	36 500 000	54 235	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/258852566">https://www.cian.ru/sale/commercial/258852566</a>
Москва, Привольная улица, 8, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	6 146,0	420 000 000	68 337	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251047513">https://www.cian.ru/sale/commercial/251047513</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, 1-й Лермонтовский ЖК, к1.1, ш. Новорязанское (8 км до МКАД)	316,0	79 144 000	250 456	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/259350094">https://www.cian.ru/sale/commercial/259350094</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Красная Горка мкр, улица Наташинская, 16	238,0	25 900 000	108 824	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262565658">https://www.cian.ru/sale/commercial/262565658</a>
Москва, Моршанская улица, 2К1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	236,0	31 792 000	134 712	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263970112">https://www.cian.ru/sale/commercial/263970112</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 15, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	237,1	32 500 000	137 073	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263970099">https://www.cian.ru/sale/commercial/263970099</a>
Москва, улица Наташи Качуевской, 5	220,0	69 300 000	315 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/261024630">https://www.cian.ru/sale/commercial/261024630</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Авиаконструктора Миля, 1, ш. Новорязанское (11 км до МКАД), ш. Егорьевское (10 км до МКАД)	316,0	79 144 000	250 456	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263958869">https://www.cian.ru/sale/commercial/263958869</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 25, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	749,0	104 000 000	138 852	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/264087514">https://www.cian.ru/sale/commercial/264087514</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Митрофанова, 11, ш. Новорязанское (8 км до МКАД)	751,0	110 000 000	146 471	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263350980">https://www.cian.ru/sale/commercial/263350980</a>
Москва, Привольная улица, 63, ш. Новорязанское (2 км до МКАД)	1 104,0	140 000 000	126 812	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251052338">https://www.cian.ru/sale/commercial/251052338</a>
Москва, улица Маршала Полубоярова, 4к1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	2 616,0	331 000 000	126 529	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262978855">https://www.cian.ru/sale/commercial/262978855</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	300,0	35 000 000	116 667	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/205241336">https://www.cian.ru/sale/commercial/205241336</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 375А, ш. Новорязанское (8 км до МКАД)	500,0	56 900 000	113 800	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/260880281">https://www.cian.ru/sale/commercial/260880281</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Парковая улица, 1/18, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	807,0	78 777 777	97 618	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/220608449">https://www.cian.ru/sale/commercial/220608449</a>
Москва, 2-я Вольская улица, 42	1 028,2	92 520 000	89 982	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/259953500">https://www.cian.ru/sale/commercial/259953500</a>
Москва, улица Вертолетчиков, 2Ак1	480,0	114 500 000	238 542	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/255836323">https://www.cian.ru/sale/commercial/255836323</a>
Москва, Привольная улица, 63, ш. Новорязанское (2 км до МКАД), ш. Носовихинское (8 км до МКАД)	1 104,0	138 000 000	125 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/196449334">https://www.cian.ru/sale/commercial/196449334</a>
Москва, улица Дмитриевского, 10	2 500,0	170 000 000	68 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/261733840">https://www.cian.ru/sale/commercial/261733840</a>
Москва, Лермонтовский проспект, 2К1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	1 475,0	305 000 000	206 780	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/258940653">https://www.cian.ru/sale/commercial/258940653</a>
Москва, Лермонтовский проспект, 2К1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	2 412,0	590 000 000	244 610	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240860108">https://www.cian.ru/sale/commercial/240860108</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>54 235</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>315 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>150 584</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Предложения по аренде объектов свободного назначения в Московском регионе

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Парковый мкр, 1к3, ш. Новорязанское (8 км до МКАД)	354,5	602 650	20 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264437890">https://www.cian.ru/rent/commercial/264437890</a>
Москва, улица Авиаконструктора Миля, 3, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	600,0	900 000	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/263768377">https://www.cian.ru/rent/commercial/263768377</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Инициативная улица, 48, ш. Новорязанское (8 км до МКАД)	436,0	500 000	13 761	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264142768">https://www.cian.ru/rent/commercial/264142768</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, Хвальныйский бульвар, 4К1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	367,0	913 000	29 853	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/259889136">https://www.cian.ru/rent/commercial/259889136</a>
Московская область, Люберцы городской округ, Томилино рп, улица Хомякова, 20, ш. Егорьевское (9 км до МКАД), ш. Новорязанское (11 км до МКАД)	200,0	120 000	7 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/223607194">https://www.cian.ru/rent/commercial/223607194</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 375В, ш. Новорязанское (8 км до МКАД)	220,0	242 000	13 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/255954458">https://www.cian.ru/rent/commercial/255954458</a>
Московская область, Люберцы городской округ, Томилино рп, улица Гаршина, 8, ш. Новорязанское (13 км до МКАД), ш. Егорьевское (14 км до МКАД)	400,0	280 000	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/248396898">https://www.cian.ru/rent/commercial/248396898</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Летчика Ларюшина, 14, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	255,0	280 000	13 176	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/263147884">https://www.cian.ru/rent/commercial/263147884</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Инициативная улица, 7В, ш. Новорязанское (8 км до МКАД)	212,2	424 400	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/233691982">https://www.cian.ru/rent/commercial/233691982</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Новая улица, с9А, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	600,0	800 000	16 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262856304">https://www.cian.ru/rent/commercial/262856304</a>
Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, улица Сосновая, 2к4, ш. Новорязанское (6 км до МКАД)	326,8	882 360	32 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/255054116">https://www.cian.ru/rent/commercial/255054116</a>
Москва, Хвальныйский бульвар, 4К1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	367,0	950 000	31 063	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/263355450">https://www.cian.ru/rent/commercial/263355450</a>
Москва, Хвальныйский бульвар, 4К1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	367,0	949 980	31 062	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/263578567">https://www.cian.ru/rent/commercial/263578567</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 25, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	633,0	422 000	8 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/250617273">https://www.cian.ru/rent/commercial/250617273</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 9, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	270,0	540 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/247095815">https://www.cian.ru/rent/commercial/247095815</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Кирова, 1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	200,0	600 000	36 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/263594272">https://www.cian.ru/rent/commercial/263594272</a>
Москва, Хвальныйский бульвар, 7/11к1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	310,0	613 800	23 760	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/263365918">https://www.cian.ru/rent/commercial/263365918</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 9, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	450,0	900 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/261291156">https://www.cian.ru/rent/commercial/261291156</a>
Москва, Лермонтовский проспект, 2К1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	1 475,0	2 000 000	16 271	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/258916822">https://www.cian.ru/rent/commercial/258916822</a>
Москва, улица Вертолетчиков, 5к1	202,0	590 000	35 050	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264246075">https://www.cian.ru/rent/commercial/264246075</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>7 200</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>36 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>21 274</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>	21
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ Общая методология оценки	37
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	41
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	42
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	49
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60

### 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:

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$  – 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 (CЗУ) 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 ( $П_{дев}$ )

▶ 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

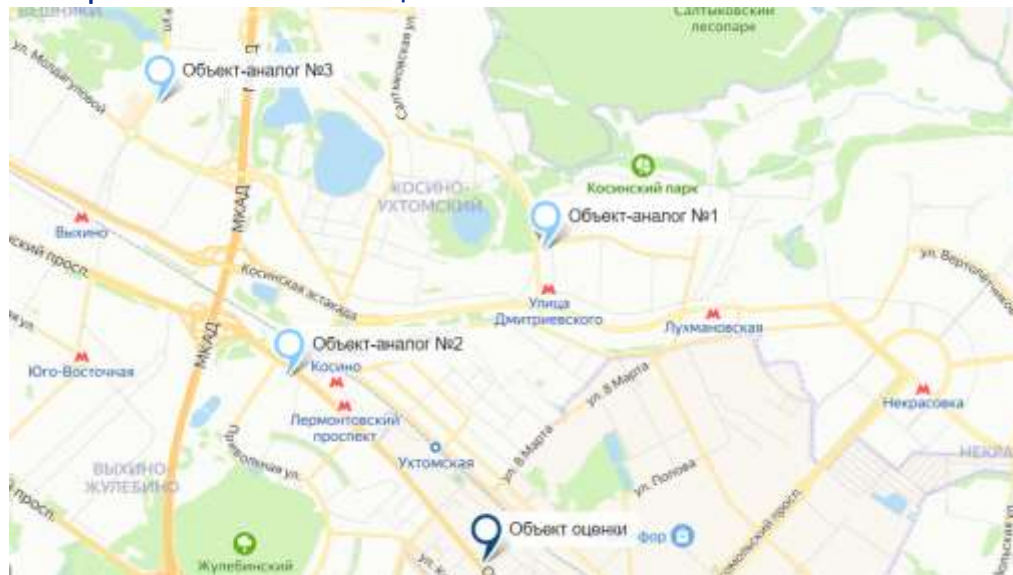
#### ▶ Сравнительный подход

- 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: Московская обл., г/о Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55  
Объект-аналог №1: г. Москва, р-н Косино-Ухтомский, ул. Наташи Качуевской, д. 5  
Объект-аналог №2: г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, Пермонтовский просп., 2К1  
Объект-аналог №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
- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

**166 360 000,00 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 Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., 2К1	г. Москва, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 29
<b>Тип объекта</b>	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
<b>Общая площадь, кв. м</b>	662,2	219,0	255,0	1 047,7
<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	219,0	255,0	600,0
выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
подвал, кв. м	-	-	-	447,7
цоколь, кв. м	-	-	-	-
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Наличие парковки</b>	имеется	стихийная	имеется	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>	04.10.2021	04.10.2021	04.10.2021	04.10.2021
<b>Цена предложения, руб., с НДС</b>		69 300 000	97 200 000	297 000 000
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС</b>		316 438	381 176	283 478
<b>Контакты</b>		7 901 129-71-73	7 901 221-44-21	7 958 465-32-39
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240807679/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240807679/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/239661019/">https://www.cian.ru/sale/commercial/239661019/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045</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>		316 438	381 176	283 478
<b>Площадь, кв. м</b>		219,0	255,0	1 047,7
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		316 438	381 176	283 478
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		316 438	381 176	283 478
<b>Особые условия (арендный бизнес)</b>	отсутствует	имеется	отсутствует	имеется
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(6,0%)	-	(6,0%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		297 452	381 176	266 469
<b>Дата предложения</b>	04.10.2021	04.10.2021	04.10.2021	04.10.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		297 452	381 176	266 469
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,4%)	(8,4%)	(8,4%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		272 367	349 031	243 997
<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 Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., 2К1	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	219,0	255,0	1 047,7
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(13,0%)	(12,0%)	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	219,0	255,0	600,0
выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
подвал, кв. м	-	-	-	447,7
цоколь, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	16%

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	имеется	стихийная
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		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>263 025</b>	<b>307 147</b>	<b>334 216</b>
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю</i>		38,4%	20,4%	47,8%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,271	0,511	0,218
<b>Удельная стоимость, руб./кв. м, с НДС</b>	<b>301 463</b>			
<b>Справедливая стоимость руб., с НДС</b>	<b>199 628 603,80</b>			
<b>Справедливая стоимость руб., без НДС</b>	<b>166 360 000,00</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 3 месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, новый собственник недополучит 25% годового дохода (3 месяца из 12). Подробный расчет корректировки приведен в таблице. Корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 составила минус 6%

## Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	75	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования</i>	%	13,32%				
Период дисконтирования	-	0,31	1,12	2,12	3,12	4,12
Фактор дисконтирования		0,96	0,87	0,77	0,68	0,60
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	72	89	80	72	65
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	96	89	80	72	65
<b>Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>377</b>				
<b>Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>401</b>				
<b>Корректировка, %</b>		<b>-6,0%</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 8,4%

## 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 01.07.2021 г.	5,00%
<b>Среднее значение, %</b>	<b>8,4%</b>

Источники: 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-2020. 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	219,0	255,0	1 047,7
Удельная цена	0,69	0,790	0,775	0,646
Корректирующий коэффициент		0,867	0,884	1,061
<b>Корректировка, %</b>		<b>-13,0%</b>	<b>-12,0%</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 0,67
- 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

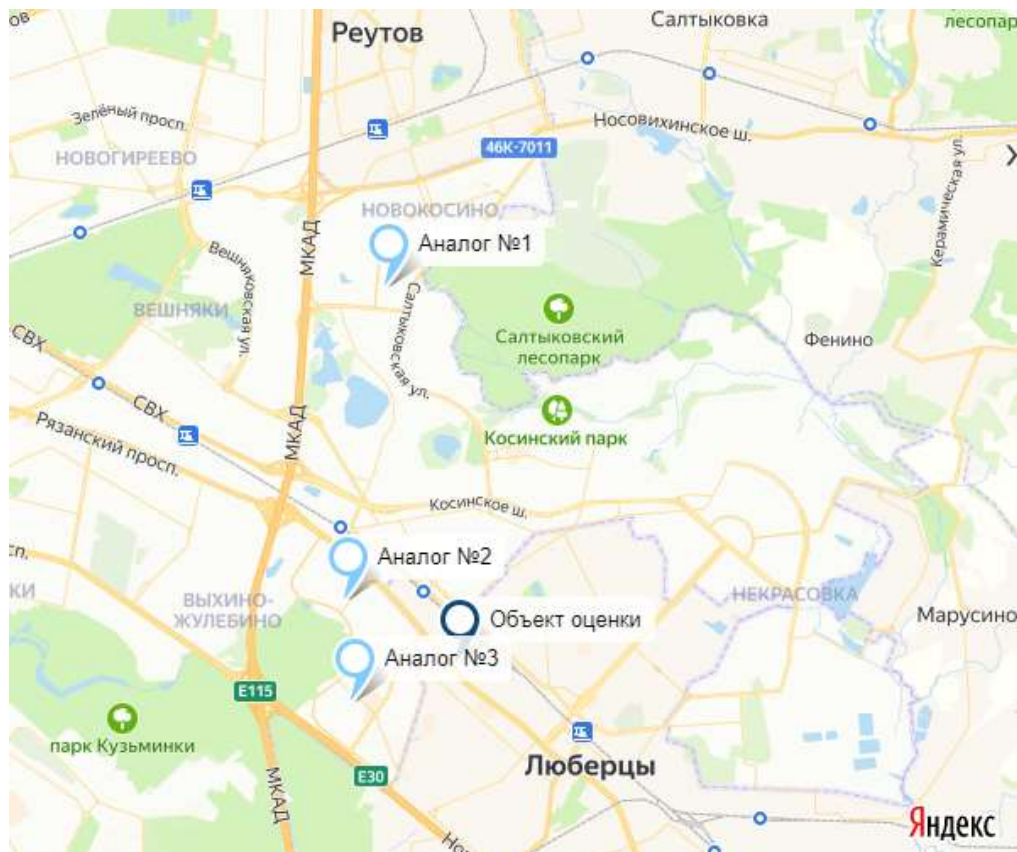
Корректировка на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал
Площадь 1-го этажа, кв. м	662,20	219,0	255,0	600,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	0,00	-	-	-
Площадь подвала, кв. м	0,00	-	-	447,7
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 этажа	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	0,67			
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	0,86
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>16%</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 и объект-аналог №2 обеспечены парковкой, в то время как объекты-аналоги №1 и №3 не имеют парковки, 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 объектов-аналогов №1 и №3 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: Московская обл., г/о Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55

Объект-аналог №1: г. Москва, ВАО, р-н Новокосино, Новокосинская ул., 8К2

Объект-аналог №2: г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, Жулебинский бул., 9

Объект-аналог №3: Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, ул. Авиаконструктора Мила, 4к1

## 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, справедливая ставка аренды нежилого помещения площадью 662,2 кв. м, составила: **26 439** 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	г. Москва, ВАО, р-н Новокосино, Новокосинская ул., 8К2	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, Жулебинский бул., 9	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, ул. Авиаконструктора Миля, 4к1
<b>Линия застройки</b>	1-я линия оживленной улицы	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
<b>Тип объекта</b>	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
<b>Общая площадь, кв. м</b>	662,2	592,0	268,7	150,0
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Ставка аренды, руб./мес., с НДС</b>		1 100 000	540 000	350 000
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		22 297	24 116	28 000
<b>Условия аренды</b>	КУ оплачиваются дополнительно	КУ и ЭР оплачиваются дополнительно	КУ и ЭР оплачиваются дополнительно	КУ и ЭР 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	имеется	имеется	имеется
<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>	04.10.2021	04.10.2021	04.10.2021	04.10.2021
<b>Контакты</b>		7 916 405-73-03	7 901 129-93-43	7 983 666-13-94
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/260081407/">https://www.cian.ru/rent/commercial/260081407/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/247095815/">https://www.cian.ru/rent/commercial/247095815/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/258073974/">https://www.cian.ru/rent/commercial/258073974/</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>		22 297	24 116	28 000
<b>Площадь, кв. м</b>		592,0	268,7	150,0
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		22 297	24 116	28 000
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		22 297	24 116	28 000
<b>Условия аренды</b>	КУ оплачиваются дополнительно	КУ и ЭР оплачиваются дополнительно	КУ и ЭР оплачиваются дополнительно	КУ и ЭР оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, %</i>		945	945	945
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		23 242	25 061	28 945
<b>Дата предложения</b>	04.10.2021	04.10.2021	04.10.2021	04.10.2021
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		23 242	25 061	28 945
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		(8,8%)	(8,8%)	(8,8%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		21 209	22 868	26 412
<b>Местоположение</b>	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	г. Москва, ВАО, р-н Новокосино, Новокосинская ул., 8К2	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, Жулебинский бул., 9	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, ул. Авиаконструктора Миля, 4к1
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Линия застройки</b>	1-я линия оживленной улицы	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
<i>Корректировка, %</i>		22,0%	22,0%	22,0%
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	662,2	592,0	268,7	150,0
<i>Корректировка, %</i>		(1,0%)	(8,0%)	(13,0%)
<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	592,0	268,7	150,0
	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	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<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>		23,0%	30,0%	35,0%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год, с НДС</b>		25 616	25 667	28 034
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,413	0,316	0,271
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>26 439</b>		
<b>ПВД, руб./год, с НДС</b>		<b>17 507 968</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 объектов-аналогов не включают коммунальные услуги и эксплуатационные расходы в ставку аренды, в связи с чем требуется применение корректировки. Расчеты основаны на данных, полученных из Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2021, стр. 105, табл. 60) и Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 4-е издание от 11.01.2021 г., стр. 54, табл. 13). Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 945 руб./кв. м/год, рассчитанная следующим образом:  $6 \cdot 105 \cdot (1-14\%) \cdot 18\%$
- ▶ **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 8,8%

## 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%
<b>Среднее значение</b>	<b>8,8%</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:** здание, в котором расположен Объект оценки, находится на 1-й линии оживленной улицы, а объекты-аналоги расположены внутриквартально, следовательно требуется применение корректировки. Расчет корректировки производился на основании информации, полученной из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 4-е издание от 11.01.2021 г., стр. 52). Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила плюс 22%, рассчитанная следующим образом:  $(1,22-1) \cdot 100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-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:  $Y = 1,3362 \cdot X^{-0,09}$ . 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	592,0	268,7	150,0
Удельная цена	0,74	0,75	0,81	0,85
Корректирующий коэффициент		0,990	0,922	0,875
<b>Корректировка, %</b>		<b>-1,0%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>-13,0%</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 парковки:** Объект оценки обеспечен парковкой, и все объекты-аналоги обеспечены парковкой, 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 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 валовый 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 справедливой стоимости арендной ставки для помещения свободного назначения в г. Люберцах составил 26 439 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 (04.10.2021 г. – 31.12.2021 г.). Объект анализа имеет общую площадь 662,2 кв. м. Согласно данным участников рынка, время для поиска арендаторов может составить от 3 до 9 месяцев. К расчетам было принято значение в 3 мес. (90 дней). Положительность 1-го прогнозного периода 88 дней. Таким образом, Исполнитель исходит из предположения, что в течение 1-го прогнозного периода уровень недозагрузки составит 100% (90 дн./88 дн.\*100%)
- ▶ Согласно данным обзора рынка торговой недвижимости (см. раздел настоящего Отчета «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона») уровень недозагрузки в Московском регионе составляет 10,87%. Уровень недозагрузки во 2-й и последующие прогнозные периоды был принят на уровне 10,87%

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от неиспользования 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-2021, 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-2021, 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 11.01.2021 г., стр. 54, табл. 13), согласно которым доля коммунальных расходов в составе операционных расходов составляет 26%
- ▶ Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составили 3 885 руб./кв. м с НДС, общая сумма операционных расходов составила 2 572 794 руб. (3 885 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	1 365
Операционные расходы, руб./кв. м с НДС	5 250
Операционные расходы без учета коммунальных платежей, руб./кв. м с НДС	3 885
<b>Итого операционные расходы (без учета коммунальных платежей), руб. с НДС</b>	<b>2 572 794</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 среднемесячной доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату оценки, средняя доходность по ним составила 7,47%

► 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 исследований компании ABN-Group (Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, данные на 11.01.2021 г., стр. 55, табл. 17), сроки ликвидности для объектов свободного назначения составляют от 3 до 9 мес. В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на уровне 6 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,63%

► Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,13%

### 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		7	1	-	-	-
Взвешенный итог		7	2	-	-	-
Сумма	9					
Количество факторов	8					
Средневзвешенное значение балла	1,13					
<b>Итоговая премия за риск</b>	<b>1,13%</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 13,32%

## Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,47%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	3,73%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>13,32%</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://starielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-služhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 26 лет (2021 год – 1995 год). Соответственно, оставшийся срок равен 74 года (100 лет – 26 лет)
- ▶ Таким образом, норма возврата составила 0,0012739%

## Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	1995
Нормативный срок службы	100
ГОД оценки (ГП)	2021
Оставшийся срок службы	74
<b>Ставка дисконтирования, %</b>	<b>13,32%</b>
<b>Норма возврата, %</b>	<b>0,0012739%</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 2026 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	7,47%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	3,73%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>13,32%</b>
Долгосрочный темп роста	4,00%
Норма возврата, %	0,0012739%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>9,32%</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. 92, таб. 46) ставка капитализации для офисно-торговых объектов находится в диапазоне от 8,7% до 10,5%. Полученное расчетное значение ставки капитализации соответствует данному диапазону

## Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	19.05.2021-31.12.2021	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,3%	4,1%	4,0%	4,1%	4,0%
<b>Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС</b>	<b>17 507 968</b>	<b>4 221 099</b>	<b>18 260 810</b>	<b>19 009 503</b>	<b>19 769 883</b>	<b>20 580 448</b>	<b>21 403 666</b>
Потери от недозагрузки, %		100,0%	10,87%	10,87%	10,87%	10,87%	10,87%
<b>Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС</b>		-	<b>16 276 469</b>	<b>16 943 804</b>	<b>17 621 556</b>	<b>18 344 039</b>	<b>19 077 801</b>
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	2 572 794	620 290	2 683 424	2 793 444	2 905 182	3 024 294	3 145 266
<b>Чистый операционный доход, руб., с НДС</b>		<b>(620 290)</b>	<b>13 593 045</b>	<b>14 150 360</b>	<b>14 716 374</b>	<b>15 319 745</b>	<b>15 932 535</b>
Ставка дисконтирования, %		13,32%	13,32%	13,32%	13,32%	13,32%	13,32%
Ставка капитализации, %							9,32%
Период дисконтирования		0,12	0,74	1,74	2,74	3,74	4,24
Фактор текущей стоимости		0,9850	0,9115	0,8043	0,7098	0,6263	0,5883
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		(611 008)	12 389 735	11 381 380	10 445 047	9 594 963	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							43 200 116,96
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							170 872 668,00
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							100 532 259,25
<b>Справедливая стоимость объекта недвижимости руб., с НДС</b>							<b>143 732 376,21</b>
<b>Справедливая стоимость объекта недвижимости руб., округленно, без НДС</b>							<b>119 780 000,00</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 2026 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, публикуемым ресурсом EIU, или 4,0%

### Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- Подробный расчет справедливой 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 справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит:

**119 780 000 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>	21
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	36
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	59
<b>Приложения</b>	60

## 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	166 360 000,00	0,5	
Доходный	119 780 000,00	0,5	
<b>Итого</b>			<b>143 070 000,00</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 19 мая 2021 г., составила:  
**143 070 000 (Сто сорок три миллиона семьдесят 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.		стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	<b>Приложения</b>	
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7	1. Декларация качества оценки	61
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	10	2. Список используемой литературы	62
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12	3. Полисы страхования ответственности	63
<b>Основные факты и выводы</b>	15	4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	65
<b>Описание Объекта оценки</b>	18	5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	66
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21	6. Фотографии объекта оценки	67
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	36	7. Копии предоставленных документов	69
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58	8. Дополнительные материалы и расчеты	99
		9. Информация из сети Интернет	105

- ▶ 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, 2020 г.
- ▶ Сборник рыночных данных для оценки и консалтинга, Яскевич Е. Е. – Москва, 2021 г.



# Полисы страхования ответственности (1/2)

<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09919/77490195/19</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b> <b>ПРИ СУЩЕСТВЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>																													
г. Москва, 27 ноября 2019 г. Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности физического и юридического лиц при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Заявления»), на основании которого 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.																													
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119302, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6, ИНН 77-03300034, ОГРН 772620001 ОГ: 40701610001300000085 и АО «Альфа Банк», г. Москва, № 30101810330000000003, ИНН 344572953.																												
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 105840, город Москва, город Троицк, Академическая площадка, дом 4, кв 3 ИНН 7735549099																												
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 21 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период окончания настоящего Договора определен Правилами страхования.																												
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 891 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одному страховому случаю не устанавливается (неограничен) Лимит ответственности по ассимиляции (рублями, в том числе договором Страхования по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы)																												
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не устанавливается (неприменяется)																												
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем автоматического перечисления на расчетный счет лица в адрес Страховщика 3-ю календарную субботу каждого периода: <table border="1" data-bbox="611 706 984 835"> <thead> <tr> <th>Векос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплатившийся в срок, дд.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>200000</td> <td>Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>200000</td> <td>Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>200000</td> <td>Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>200000</td> <td>Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>200000</td> <td>Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>200000</td> <td>Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>200000</td> <td>Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>200000</td> <td>Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае невылаты федерального страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, потерпевший автоматически дорожно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты федерального взноса, без направления Страхователем уведомления в дорожном направлении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 10 (десяти) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.		Векос	Сумма, руб.	Оплатившийся в срок, дд.	1	200000	Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	200000	Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.	3	200000	Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.	4	200000	Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.	5	200000	Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	6	200000	Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.	7	200000	Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.	8	200000	Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.
Векос	Сумма, руб.	Оплатившийся в срок, дд.																											
1	200000	Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																											
2	200000	Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.																											
3	200000	Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.																											
4	200000	Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.																											
5	200000	Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																											
6	200000	Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.																											
7	200000	Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.																											
8	200000	Пятнадцатое тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.																											
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству третьим лицам страховые и иные имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоборзателям и в результате нарушения Страхователем договора на основании закона при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском недополучения ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоборзателей в результате нарушения требований федерального закона, федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандарта и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с привлечением ему третьими лицами (претензии), с возмещением вреда, раз наступления ответственности, за причинение вреда застрахован по договору страхования.																												
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском является предусмотренное событиями, на случаи наступления которых предусматривается страхование. По настоящему Договору рискуют, но не страхуются ответственности, в соответствии с Правилами страхования являются предоставление Страхователем претензии (иск, требования) с возмещением вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоборзателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на основании закона при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 3.1.12.3) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоборзателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда третьими лицами Страхователем добровольно и с предварительного согласия Страховщика или наступления в силу закона суда;</li> <li>- действия / бездействия Страхователя (Застрахованного лица), повлекшие причинение вреда, имели место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно);</li> <li>- имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иск, претензия), примененное данными событиями, впервые заявлено.</li> </ul>																												

<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	послужившей основой Страхования в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) или по пазу 3.1.12.3 Правил страхования настоящего Договора. Страховым случаем является событие, связанное с п. 3.1.12.3 Правил страхования, предусмотренных настоящим Договором, наступившее в период действия Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоборзателям, при наступлении интересов которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и возмещение обязанности Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение имущественных интересов третьих лиц и иных расходов Страхователя, связанных с привлечением к требованиям (исклам, претензиям) о возмещении вреда, раз наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы пропорционально поименовано оговорены во Страховом и/или расходем произведены с целью отплатить требования (иск, претензии) о возмещении вреда или оспору, разуме, взыскания.							
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность, осуществляемая Страхователем, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудником Страхователя признается оценщик – физическое лицо, право осуществления оценочной деятельности которым не гарантировано, соответствующее требованиям статьи 24 федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и/или иным лицам и должностям, выполняющие работу в предметной области их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.							
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.19 Правил страхования.							
<b>СТРАХОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ</b>	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоборзателям);</li> <li>- компенсационные расходы на привлечение эксперта, оценщика и/или иных специалистов и оплату выноски Страхователя, расходы по взысканию в судебных органах для представления страховым случаем (или данные события признаются страховым случаем и взыскания подлежат ему вред);</li> <li>- расходы по увеличению примененного страховым случаем ущерба;</li> <li>- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с привлечением к требованиям (исклам, претензиям) о возмещении вреда, раз 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 (возмещение не подлежит) убыток, расходы, указанные в п. 10.18 Правил страхования.							
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	Претензия, обязан при обеспечении достоверности, которая может послужить основанием для предъявления претензии или иски третьих лиц, в том же при продуманном Страхователем (и/или третьими лицами) в трехдневный срок с момента выявления факта события (о событии Страхования) в указанные претензии, обоснованности и взыскания потерпевшим событием по и-м. Взыскатель/и/и или по почте по адресу: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в (предельно) сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="1450 721 1844 806"> <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>в 10 (десять) дней</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 000 до 200 000 000</td> <td>до 18 (восемнадцати) дней</td> </tr> </tbody> </table> Сумма 200 000 000 руб. Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и указывается в Страховом акте. Страхователь и Страховщик несут ответственность за предоставление документов, которые подаются ввиду Страхователем и Страхователем на основании Страхового Акта, на в любой случае не более 30 (тридцати) дней. Дем выплатить Страхового возмещения отменяется день отчисления вреда (страхового счета Страхователя). Страховый Акт составляется Страхователем 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 условия сторон указаны в Правилах страхования.		Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	в 10 (десять) дней	От 40 000 000 до 200 000 000	до 18 (восемнадцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)							
До 40 000 000	в 10 (десять) дней							
От 40 000 000 до 200 000 000	до 18 (восемнадцати) дней							
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация							
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРА</b>	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в арбитражном суде.							
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ</b>	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра имеют равную юридическую силу. Премия предоставляется Страхователем, ответственным за взаимодействие со Страхователем: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Лидиями Тамарой Сергеевной, тел. +7 (495) 788-09-09 доб. 10-80, ил. почта: Lidia.Tamara@alpha.ru;</li> <li>- Климентом Александром Алексеевичем, тел. +7 (495) 788-09-09 доб. 30-73, ил. почта: Klymentyev@alpha.ru;</li> <li>- Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Система Наталья Николаевна, ил. почта: natyashova@alpha.ru</li> </ul> Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляются: ил. почта: natyashova@alpha.ru							
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	1. Заключения Страхователя на страхование ответственности физических лиц. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 22.11.2019г.							
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной Финансового Консультирования	ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	<b>СТРАХОВАЩИЙ:</b> АО «АльфаСтрахование»						
в лице Генерального директора Ситникова Артёма Дмитриевича, Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 77-03300034		в лице Председателя правления исполнительного страхования Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 77-03300034 действительное на основании документа № 09919/77490195 от 27 ноября 2019г.						

# Полисы страхования ответственности (2/2)

<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90197/19</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>												
г. Москва		27 ноября 2019 г.										
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в порядке установленном настоящим Договором сроком и лимитами ответственности. Настоящий Договор законен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком от 22.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»); Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимосогласованная сторона по настоящему Договору права и обязанности и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписавшим настоящим Договором, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если выше-сказано не соответствует действительности, Страхователь, подписавший настоящий Договор, имеет право расторгнуть настоящий Договор.												
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, ИНН 7713066634, ОГРН 770201001 р/с 40707083090300000305 и АО «АльфаБанк», г. Москва, р/с 30101810300000000893, БИК 044525563.											
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Осипович Евгений Артем Димитриевич Адрес регистрации (или ИНН): 509101153461											
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	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. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.											
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (сто одна миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай по ущербу (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 15% от страховой суммы.											
<b>ФРАНКИЗА</b>	Франкиза не установлена (отсутствует)											
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИА</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет – 44 000,00 руб. (сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем банковского перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2 мая включительно в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="372 714 725 756"> <thead> <tr> <th>№п/п</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неполной предварительной страховой оплаты в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, полисный автоматически договорно прекращает свое действие, до дня оплаты за последний день срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без заключения двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании акта страхования. 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.			№п/п	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.
№п/п	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:										
1	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.										
2	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.										
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователю) по обязательствам, возникающим вследствие применения судебных экспертиз, заключенных договоров на применение оценки, и иных третьих лиц (Выгодоприобретателям); Б) риском возмещения неправомерными судебными и иных расходов Страхователя в связи с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору.											
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском является предусмотренное событие, на случай наступления которого происходит страхование. Риском, на случай наступления которого заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования является: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности на применение акта экспертного назначения третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент применения ущерба; при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>- данные (бездельные) оценщика, повлекшие применение вреда, произошли в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.;</li> <li>- имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действиями / бездействиями оценщика и вредом, в возмещение которого предъявлен претензии;</li> <li>- требования о возмещении вреда (иски, претензии), примененного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (риск даты возникновения) или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.</li> </ul>											
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем с учетом всех положений, ограничений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный истцом и зафиксированный актом выданным арбитражного суда (арбитражный Судовосновом) факт применения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент применения ущерба. Страховым случаем также является возмещение неправомерными судебными и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении											

<b>ОДНОКЛАСНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСТОЧНИКОВ ИЛИ СТРАХОВАНИЯ</b>	ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены в целях исполнения требований (иски, претензии) о возмещении вреда или о возмещении вреда.	
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	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 Выгодоприобретателя по предварительному вынесению обобщения и статьи законности Страховщика, расходы по ведению в судебном органе дел по прилагавшимся страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подлежат сам вред);</li> <li>• расходы по увеличению примененного страховым случаем ущерба;</li> <li>• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, наравлено от наступления ответственности Страхователя за применение 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. Франкиза» настоящего Договора.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (исключаются) не оплаченный ущерб, расходы, указанные в п. 10.9 Правил страхования.	
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения договора или ввоза третьих лиц, а также при прекращении Страхователем претензии (иски) третьими лицами в предельный срок и письменном виде сообщить в Страховщику с указанием причин, обстоятельств и фактов последнего события по e-mail: <a href="mailto:zms@alfast.ru">zms@alfast.ru</a> или по почте по адресу: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Страховщиком акта. Денежная выплата страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховый 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.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация	
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.	
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Ковалевский Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-60 доб.15-82, эл. почта: <a href="mailto:RevalovTA@alfast.ru">RevalovTA@alfast.ru</a> - Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Сысоева Наталья Николаевна эл. почта: <a href="mailto:natalya@fer-retail.ru">natalya@fer-retail.ru</a> Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.	
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 22.11.2015г.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	 Осипович Евгений Артем Димитриевич	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя управления имущественного страхования Корпоративного отдела ВЭФУ Шаболова Анны Сергеевны, действующего на основании доверенности №11898118 от 27 октября 2018 г. Дата: 2019.11.27.09:00





№ 3824 от 06.08.2021

**Выписка из реестра членов  
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» о том, что Ситников Артем Дмитриевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 22.04.2011 за регистрационным № 3317.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер приказа	Продление
016848 -1	29.03.2019	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.03.2019- 29.03.2022	-	-

Данные сведения предоставлены по состоянию на «06» августа 2021.

Дата составления выписки «06» августа 2021.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

119311, Москва, ул. Вернадского, 8А, пом. XXIII  
www.cmao.ru, (495) 604-41-89, 604-41-70, info@cmao.ru



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**  
Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости"

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**  
**Сведения и 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>Выявление</b> <small>по объекту недвижимости</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
11.12.2017 № 99/2017/46491622	
Кадастровый номер: 50:22:0010205:1095	
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.:	17483656,64

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

<b>Выявление</b> <small>по объекту недвижимости</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
11.12.2017 № 99/2017/46491622	
Кадастровый номер: 50:22:0010205:1095	
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 предприятий как имущества 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:	Сезенев 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>Выявление</b> <small>по объекту недвижимости</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
11.12.2017 № 99/2017/46491622	
Кадастровый номер: 50:22:0010205:1095	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Собские отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Сысертни 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		или объект недвижимости	
Лист № ____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____
11.12.2017 № 99/2017/46491622		Кадастровый номер: 50:22:0010205:1095	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый реальный паевой инвестиционный фонд "Активо один" под управлением КСП Капитал УА ООО
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50/001-50-061/006/2015-9953 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: жилое, общая площадь 646,6 кв.м, этаж 1	
	дата государственной регистрации:	18.01.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/061-006/2015-9954	
	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 реальным паевым инвестиционным фондом "Активо один" от 21.07.2015 №39	
	вид:	Аренда, Встроенно-присоединенное кирпичное нежилое помещение в 5-этажном жилому дому общей площадью 649,7кв.м. Лит. Б, Этаж N 1(02), объект N 1, часть N 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 "Агростил", 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 взыскании и исполнении 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.	Приведенная в сведениях и наличии поступающих, но не зарегистрированных заявлений о проведении государственной регистрации права (аренды, доверительного права):	данные отсутствуют	

ограничение прав или обременение объекта недвижимости, ипотека и ипотека на объект недвижимости:	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

поэтажного

(выявлен в государственном кадастре недвижимости)

Лист №	Всего листов	3
*21* сентября 2015 г. № МО-15/ЗБ-166609		
Кадастровый номер:	50:22:0010205:1095	
Номер кадастрового квартала:	50:22:0010205	
Продольные номера:	124-039-1002111	
Дата вынесения номера в государственный кадастр недвижимости:	28.08.2012	

Описание помещения:

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

Заместитель начальника Люберецкого отдела  
(полное наименование документа)

*Ирина*  
(подпись)

Н. В. Холмова  
(полное имя, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

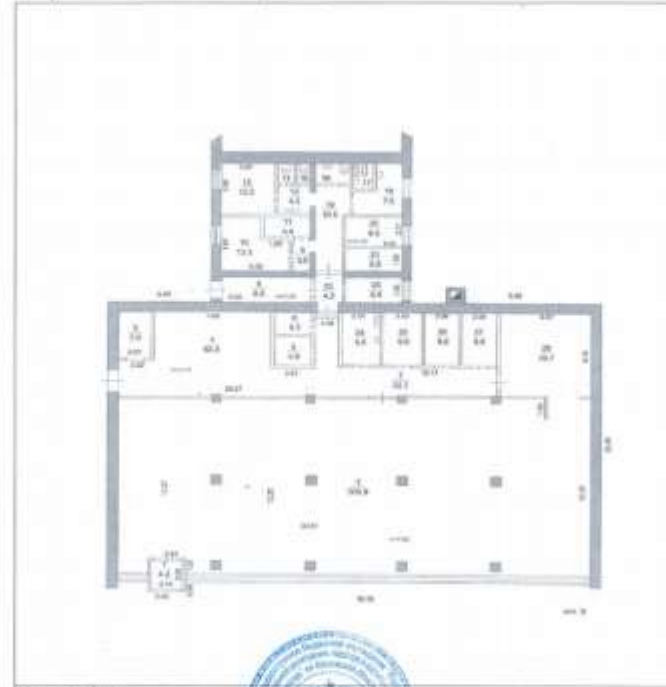
поэтажного

(выявлен в государственном кадастре недвижимости)

КП.2

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

План расположения помещения на этаже "Этаж № 01"



Масштаб 1:125

Заместитель начальника Люберецкого отдела  
(полное наименование документа)

*Ирина*  
(подпись)

Н. В. Холмова  
(полное имя, фамилия)



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

г. Люберцы Московской области

«09» августа 2005г.

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006585842 от 29.01.2004г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Анжиковского Милая, д. № 11, корп. № 1, кв. № 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006560097 от 29.01.2004г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004г. ОВД района «Жулебино» г. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Анжиковского Милая, д. № 11, корп. № 1, кв. № 38, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроинвест»** (Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Грищенко Дениса Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

**1. Предмет договора**

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

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

**2. Обязательства и права Сторон**

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



- 2.1.9. Не позднее, чем за семь календарных дней до срока платежа, выставлять счет авансовый оспониваем для перечисления арендной платы Арендатором.
- 2.1.10. В течение семи календарных дней с момента перечисления арендной платы предоставить Арендатору Акты выполненных работ.
- 2.1.11. За свой счет производить капитальный ремонт Помещения, либо его элементов и коммуникационных сетей.
- 2.1.12. Предоставить Арендатору возможность пользоваться двумя телефонными линиями 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 облагораживанию и озеленению прилегающей территории.
- 2.1.16. Незамедлительно информировать Арендатора о любых, возникших после подписания настоящего Договора, притязаниях третьих лиц, связанных с арендуемым Помещением, как имущественного, так и немущественного характера.
- 2.1.17. Нести все расходы, не связанные с текущей эксплуатацией помещения.
- 2.1.18. Предоставить место для размещения контейнеров, предназначенных для хранения твердо-бытовых отходов.
- 2.2. Арендатор обязуется:**
- 2.2.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи в установленные Договором сроки.
- 2.2.2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.
- 2.2.3. Использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.4. настоящего Договора.
- 2.2.4. Содержать помещение в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения.
- 2.2.5. Производить перепланировку арендуемого Помещения только с письменного согласования с Арендодателями и муниципальными органами, в соответствии с действующим в г. Люберцы Московской области порядком.
- 2.2.6. За счет собственных средств производить текущий ремонт Помещения.
- 2.2.7. Самостоятельно и за свой счет осуществлять вывоз твердых бытовых отходов.
- 2.2.8. Допускать в арендуемое Помещение специалистов аварийных служб для устранения аварий и систем обеспечения Помещения.
- 2.3. Арендодатели имеют право:**
- 2.3.1. Инспектировать в рабочее время Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора не чаще чем один раз в месяц, при условии согласования дня посещения с Арендатором.
- 2.3.2. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий настоящего договора.
- 2.4. Арендатор имеет право:**

3

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

### 3. Платежи и расчеты по договору

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

4

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

#### 4. Ответственность сторон

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

5

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

#### 5. Срок действия договора

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

#### 6. Форс-мажор

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

6

**7. Прочие условия**

7.1. Арендатор в арендуемом Помещении устанавливает необходимое торговое оборудование являющееся его собственностью.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями сторон и скреплены печатями и вступают в силу с даты их государственной регистрации.

7.3. Арендодатели обязуются до подписания Акта приема-передачи помещения, переоформить на Арендатора договора с соответствующими обеспечивающими эксплуатацию Помещения организациями (договоры, горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения), кроме электроснабжения.

7.4. Арендодатели обязуются в течение 2 (двух) недель с момента заключения настоящего договора оформить телефонные номера на Арендатора.

7.5. Арендодатели обязуются в течение 6 (шести) месяцев переоформить на Арендатора договор электроснабжения, и до такого переоформления надлежащим образом за свой счет оплачивать услуги по электроснабжению.

7.6. Арендодатели обязуются в течение 2 (двух) месяцев с момента заявления соответствующего требования Арендатора оформить документы, необходимые для использования Помещения в целях, указанных в п.1.4. настоящего Договора.

7.7. Арендатор не вправе передать свои права и обязательства по настоящему договору третьим лицам без согласования с другой Стороной.

7.8. В случае досрочного расторжения договора по причинам, не зависящим от Арендатора, Арендодатели, в месячный срок с момента получения от Арендатора соответствующего требования, возмещают Арендатору стоимость произведенной перепланировки и ремонта помещения, а также прокладок и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих нормальную эксплуатацию помещения, в соответствии с утвержденной Сторонами сметой.

- Неотъемлемой частью настоящего Договора является поэтажный план с указанием помещений, передаваемых Арендатору.
- Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендуемых площадей, в том числе в результате сдачи помещений в субаренду, являются его собственностью.
- Реорганизация арендодателей (в том числе изменение статуса Арендодателей), а также перемена собственника арендуемого имущества не являются основаниями для изменения или расторжения Договора. Сумма арендной платы в этом случае не меняется и включает все налоги, которые возникли при подобной реорганизации.
- В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендодатели за свой счет немедленно принимают все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатели докажут, что эти события произошли по вине Арендатора. При этом если ущерб, причиненный помещениям перечисленными чрезвычайными событиями, будет устроен за счет или силами Арендатора, Арендодатели будут обязаны возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы.
- Споры, возникающие из настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом Московской области, в соответствии с действующим законодательством РФ.

7

7.9. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения банковских реквизитов, местонахождения, почтового адреса.

7.10. В остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

**8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

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

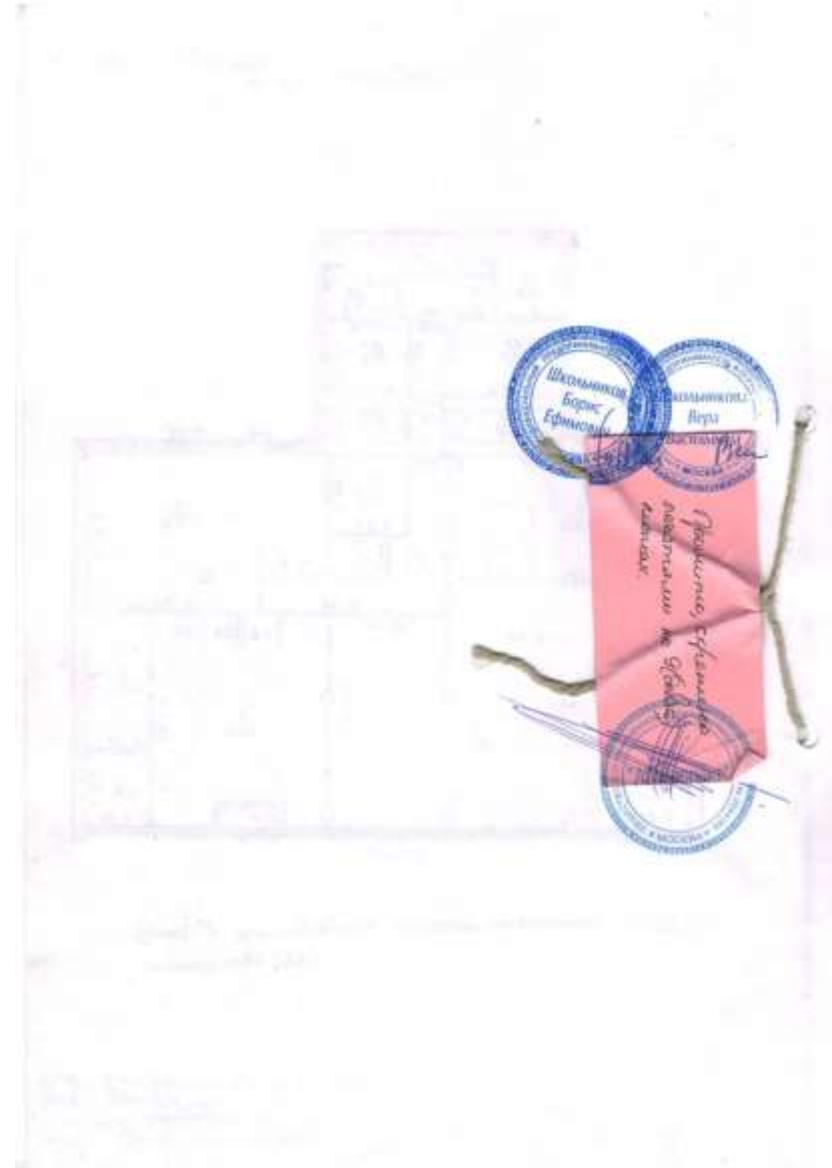
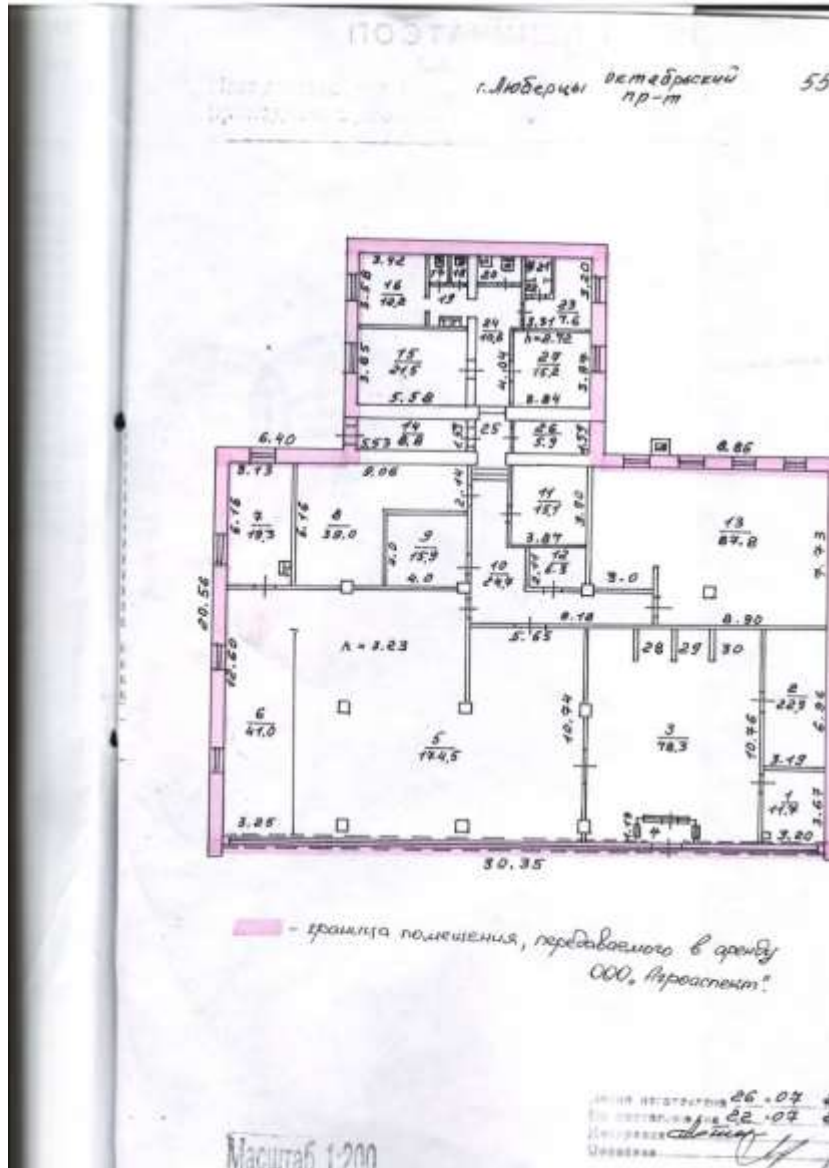
Школьников Б.Е.  
 Школьников В.В.

Генеральный директор  
 «Агрооспект» /Д.Ю. Грянецкий/

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области  
 Номер регистрационного номера — 92  
 Сведения государственной регистрации — 18/05/2010  
 Дата регистрации — 18/05/2010  
 Номер документа — 18/05/2010-104  
 Регистрационный номер — 18/05/2010-104  
 (информация) (с. 2, 3, 4)

6





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

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

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

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

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

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

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

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

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

**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

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

  
**Школьников Б.Е.**

  
**Школьникова В.В.**  
 Генеральный директор  
 /Д.Ю. Грищенко/

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	
Номер регистрационного знака	507
Путевка на государственную регистрацию	1001.666
Дата регистрации	08.08.2008
Номер регистрации	50-50-01/10/11/2008-01
Регистратор	Е.В. Киселева
Служба	Ю.И.И.Д.1



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

г. Люберцы Московской области

17 июня 2008 года

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

- I. Раздел 3 «Платежи и расчеты по договору» Договора вложить в следующей редакции:
  - «1.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает арендную плату, состоящую из постоянной и переменной частей:
    - 3.1.1. С 15.11.2005 г. до 08 августа 2008 г. ежемесячная постоянная арендная плата составляет 15200 (Пятнадцать тысяч двести) долларов США, при этом арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
    - 3.1.2. С 15.11.2005 г. до 01 апреля 2008 г. переменная часть арендной платы определяется Сторонами ежемесячно, исходя из стоимости совокупных расходов Арендодателя по содержанию Помещения за соответствующий период, а именно расходов по оплате электроэнергии и телефонных линий на 2 (два) присоединения.
    - 3.1.3. С 15.11.2005 г. до 01 апреля 2008 г. переменная часть арендной платы увеличивается Арендатором ежемесячно, на основании выставленного счета Арендодателя, в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента его получения. Независимым приложением к счету Арендодателя являются копии счетов обслуживающих и снабжающих Помещение организаций, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы по содержанию Помещения.
  - 3.2. С 01 апреля 2008 года Арендная плата за пользование Помещением не включает в себя переменную составляющую и именуется «ежемесячная арендная плата».
  - 3.3. С 09 августа 2008 года за пользование Помещением общей площадью 649,7 кв. м., Арендатор уплачивает арендную плату в размере 14000 (Четырнадцать тысяч) рублей за один квадратный метр в год. Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения.
 

**Ежемесячная арендная плата за Помещение с 09 августа 2008 года составит 757983,13 (Семьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот восемьдесят три рубля тридцать три копейки) рубля, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (Пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.**
  - 3.4. С 01 апреля 2008 г. Арендатор оплачивает расходы по оплате электроэнергии и телефонных линий на 2 (два) присоединения по Агентскому договору, заключенному Арендатором с Арендодателями и \_\_\_\_\_ 200 г. Кроме того, Арендатор обязуется в 10-ти (Десяти)-дневный срок с момента подписания настоящего Соглашения заключить договор с управляющей компанией на эксплуатацию помещения.
  - 3.5. Все денежные расчеты по настоящему Договору по 08 августа 2008 года исключительно производятся в рублях РФ по курсу доллара США к рублю, установленному ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.



- С 09 августа 2008 года все денежные расчеты по настоящему Договору производится в рублях РФ.
- 3.6. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического приема Помещения по Акту приема-передачи.
  - 3.7. Днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
  - 3.8. При увеличении арендуемой площади в связи с производственной Арендатором перепланировкой, размер ежемесячной постоянной арендной платы не меняется.
  - 3.9. Размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке, начиная с 09 августа 2009 г., не чаще одного раза в год, с учетом рыночной ситуации, сложившейся на рынке аренды нежилых помещений на момент пересмотра арендной платы и ростом инфляции.  
О предстоящем увеличении арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее 30 (тридцати) календарных дней до даты изменения арендной платы.  
Все изменения и дополнения, касающиеся ставки арендной платы оформляются Сторонами письменно в виде соответствующих Дополнительных соглашений к Договору, которые вступают в силу с даты их государственной регистрации.
  - 3.10. В случае перехода Арендодателем по обычную систему налогообложения (о чем Арендатор должен быть письменно уведомлен в течение трех рабочих дней с момента получения Уведомления Арендодателем), ежемесячный размер арендной платы будет составлять сумму, указанную в п. 3.3 настоящего Договора, включая НДС.»
  2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регулируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
  3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москва, в соответствии с действующим законодательством РФ.
  4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от 09 августа 2005 г. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателя.
  5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

**Арендодатель:**  
**Школьников Борис Ефимович**  
 ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308  
 Р/с 40802810238360104218 в Центральном ОСБ  
 864101593 Сбербанка России г. Москва, К/с  
 30101810400000000225,  
 БИК 044525225  
 ПФР 087-513-30237  
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва  
**Школьников Вера Васильевна**  
 ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320  
 Р/с 40802810318760104501 в Центральном ОСБ  
 864101593 Сбербанка России г. Москва, К/с  
 30101810400000000225,  
 БИК 044525225  
 ПФР 087-513-30237  
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

Б. Е. Школьников  
 В. В. Школьников

**Арендатор:**  
**ООО «Агроспект»**  
 127562 г. Москва, Алтуфьевское шоссе,  
 д. 60,  
 ИНН 7715277300, КПП 771501001  
 Р/с 40702810100001401060 в ЗАО  
 «Райффайзенбанк Австрия» г. Москва  
 К/с 30101810200000000700

ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва  
 Филиальной регистрационной  
 службы по Московской области  
 О.Н. Шарипов  
 Генеральный директор

О.Н. Шарипов

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

г. Люберцы Московской области

11 марта 2010 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Милл, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006506097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Кунцево» г. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Милл, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроспект»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002.044.168 от 15.03.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатором**», в лице Генерального директора Шарипова Олега Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, договорились о следующем:

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

**Арендодатели:**  
**Школьников Борис Ефимович**  
 ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308  
 Р/с 40802810238360104218 в Центральном ОСБ  
 864101593 Сбербанка России г. Москва, К/с  
 30101810400000000225,  
 БИК 044525225  
 ПФР 087-513-30237  
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва  
**Школьников Вера Васильевна**  
 ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320  
 Р/с 40802810318760104501 в Центральном ОСБ  
 864101593 Сбербанка России г. Москва, К/с  
 30101810400000000225,  
 БИК 044525225  
 ПФР 087-513-30237  
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

Б. Е. Школьников  
 В. В. Школьников

**Арендатор:**  
**ООО «Агроспект»**  
 127562 г. Москва, Алтуфьевское шоссе,  
 д. 60,  
 ИНН 7715177300, КПП 771501001  
 Р/с 40702810100001401060 в ЗАО «Райффайзенбанк  
 Австрия» г. Москва  
 К/с 30101810200000000700  
 БИК 0445252700

Генеральный директор  
 О.Н. Шарипов



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

г. Люберцы Московской области

11 марта 2011 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006585843 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 186301, выдан 02.04.1999 г. Ухтинским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 39 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 38, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агрисервис»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002944168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шарнина О.Н., действующего на основании Устава, с другой стороны, договорились о следующем:

1. Пункт 3.3. в разделе 3 «Платежи и расчеты по договору» Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г. изложить в следующей редакции:  
«3.3. С 01 апреля 2011 года по использованию Помещения общей площадью 649,7 кв. м., Арендатор уплачивает арендную плату в размере 15435,00 (пятнадцать тысяч четыреста тридцать пять) рублей за один квадратный метр в год. Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения. Ежемесячные арендные платежи за Помещение с 01 апреля 2011 года составляют 136976,62 (Нольсоты 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 % (пятидесяти процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
  2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регулируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
  3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москва, в соответствии с действующим законодательством РФ.
  4. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г.
- Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателей.
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (Четырех) одинаковых экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию при наличии указанного имущества и сделке с ним.

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

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

*Школьников*  
 В. Е. Школьников  
*Школьников*  
 В. В. Школьников

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





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

г. Люберцы Московской области

«28» августа 2012 года

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

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

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

Арендодатели:  
**Школьников Борис Ефимович**  
ИНН 772126267673,  
ОГРН 304770000014308  
р/с 40802810003100000149  
в Московском филиале ОАО  
«ГУТА-БАНК»  
к/с 30101810600000000915  
БИК 044583915  
ИФР 087-513-30237

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

ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва  
Школьников Вера Васильевна  
ИНН 772195001466,  
ОГРН 304770000014320  
р/с 40802810403100000150  
в Московском филиале  
ОАО «ГУТА-БАНК»  
к/с 30101810600000000915  
БИК 044583913  
ИФР 087-313-30238  
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

  
В. В. Школьников  
  
В. В. Школьников

Генеральный директор  
В.В. Осипов  


  
50  
19.09.2012  
20.09.2012  
20.09.2012/035/СМ-346  
Школьников В.А.

  
  
  
Всего произведено, принято и  
списано листов \_\_\_\_\_ листов



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

г. Люберцы Московской области

«20» марта 2013 года

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

- 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 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.е. 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. Москва

**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. Москва

Арендатор:

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

  
  
Б. Е. Школьников

  
В. В. Школьникова

Генеральный директор  
  
  
В. В. Осипов

Приложение №1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
Помещение

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 06 марта 2011 г.

Кадастровый номер 50:01:0010000:799

Инвентарный номер (номер архаивизации учетной карты) 134-039-10021/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (оборудован), в котором расположено помещение 50:01:0010000:799

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

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

1.4

**Адрес (географические):**

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	Люберецкий
Муниципальное образование	Троицкое Люберецкое
Населенный пункт	Троицкое
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Земляничная Остяковский
Номер дома	70
Номер корпуса	---
Номер строения	---
Этаж	0
Номер помещения (квартиры)	---
Номер помещения местоположения	---

1.5. Назначение помещения: Жилая

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

1.9. Предыдущие кадастровые (улицные) номера объекта недвижимого имущества

1.10. Примечание:

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

И. П. Вязников  
(подпись, печать)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
Помещение

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 50:01:0010000:799

Инвентарный номер (номер архаивизации учетной карты) 134-039-10021/1

2. План расположения помещений на этаже

И. П. Вязников  
(подпись, печать)

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

Либерский филиал  
Министерство финансов

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

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

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

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

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

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



3550488

**I. Сведения о принадлежности**

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Дата (счета, выписи)
1	Шальневич Игорь Владимирович (паспорт: серия 46 90 номер 16201 выдан Удмуртская ОМ Либерский УВД МО 02.04.1998)	- Договор купли-продажи нежилого помещения от 12.03.1996г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 15.03.1996г. №15-01.22-7.1996-49.3	10
2	Шальневича Игорь Владимирович	- Договор купли-продажи нежилого помещения от 12.03.1996г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 15.03.1996г. №15-01.22-7.1996-49.3	10

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

Назначение	Площадь
1	2
по функциональному назначению	3770,0
застроенная площадь	192,7

**III. Описание зданий и сооружений**

Эксп. №	Назначение	По укрупненной схеме			Характеристика конструктивных элементов					
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	полы	крыша	отдел.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	жилое помещение	634,3	2,50	2580	бетонная плита	кирпичная	досб. панели	линол.	металлическая	Асбестоцементная
2	пристроенная часть	112,8	2,01	210	бетонная плита	кирпичная	досб. панели	линол.	металлическая	Асбестоцементная
итого всего	7,2									

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

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

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость

2755102,00 руб.

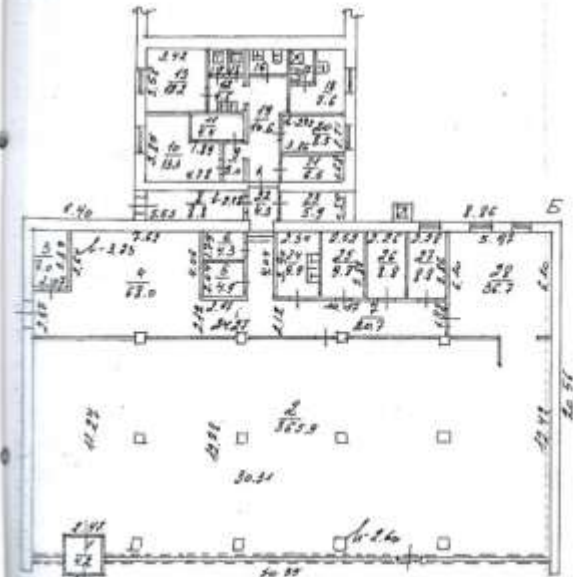
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

СООБРАЖЕНИЯ ЛП

ЛЮБЕРЦЫ

№ 46/03/01/16

Детский сад № 55



ЭКСПЛИКАЦИЯ

НА НЕЖИЛИЩНОЕ СТРОЕНИЕ

Индивидуальное проектирование и строительство объектов недвижимости в Московской области  
 Проектирование объектов недвижимости  
 Проектирование объектов недвижимости

СОГЛАСОВАНО

Масштаб 1:200



**Экспликация**  
к инвентарному плану Ветропарк - прорезное ветряное электростанционное хозяйство мощностью в 5-ти установочных машинном дому №1, Б. расположенного в городе (другом поселении) Ольгинский район лист № 22

расположенного в городе (другом поселении) Ольгинский район

№ п/п	№ инв.	№ гос. инв.	№ инв. по плану	Наименование имущества	Формы учета имущества по внутреннему обходу	Общая оценка	И-ты, поставка		Вы по та	Смет. баланс
							наличия	отсутствия		
1	1	1	1	земельный участок						
2	2	2	2	земельный участок		4,2			4,2	4,2
3	3	3	3	земельный участок		387,9	387,9			2,90
4	4	4	4	земельный участок		7,0			7,0	2,21
5	5	5	5	земельный участок		26,0			26,0	
6	6	6	6	земельный участок		4,9	4,9			
7	7	7	7	земельный участок		20,7			20,7	
8	8	8	8	земельный участок		6,8			6,8	2,20
9	9	9	9	земельный участок		3,0			3,0	2,20
10	10	10	10	земельный участок		13,3	13,3			
11	11	11	11	земельный участок		4,7	4,7			
12	12	12	12	земельный участок		4,1			4,1	
13	13	13	13	земельный участок		12,2			12,2	
14	14	14	14	земельный участок		7,3			7,3	
15	15	15	15	земельный участок		7,3			7,3	
16	16	16	16	земельный участок		2,7			2,7	
17	17	17	17	земельный участок		2,8			2,8	
18	18	18	18	земельный участок		7,4			7,4	
19	19	19	19	земельный участок		7,4			7,4	
20	20	20	20	земельный участок		7,4			7,4	
21	21	21	21	земельный участок		6,3			6,3	
22	22	22	22	земельный участок		6,3			6,3	
23	23	23	23	земельный участок		4,3			4,3	1,30
24	24	24	24	земельный участок		1,9			1,9	
25	25	25	25	земельный участок		8,8	8,8			1,20
26	26	26	26	земельный участок		8,8	8,8			
27	27	27	27	земельный участок		8,8	8,8			
28	28	28	28	земельный участок		36,7	36,7			1,00
Итого по наименованию (страница 1)						446,1	442,1		184,1	
Итого по наименованию (страница 2)						466,8	452,8		184,1	
Итого по плану I						446,1	442,1		184,1	
Итого по плану II						466,8	452,8		184,1	

Подписано, по ведомости в образе, формах, ценностях:

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

Исполнитель: Федосов В. А. Директор филиала  
 Проверил: Соловьев М. В. Руководитель М.Ф.

19 02 07  
 16 02 06  
 15 02 06

**Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту**

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

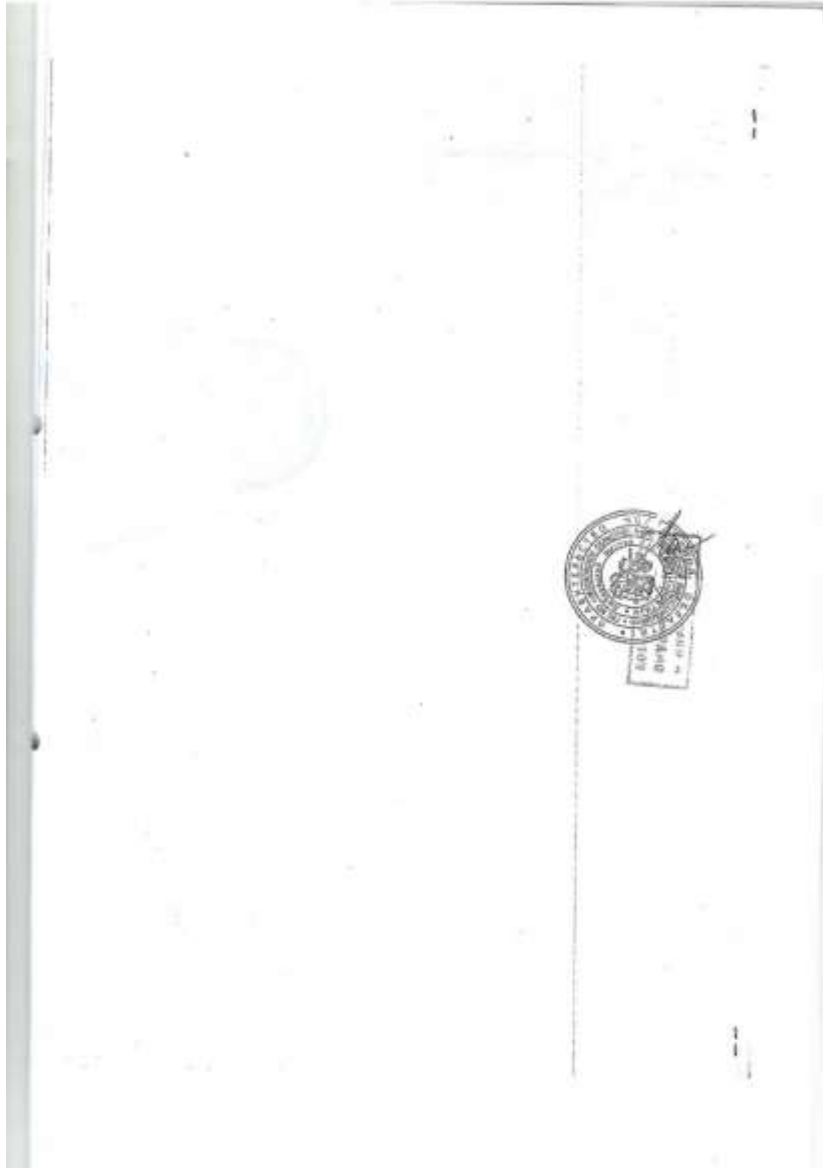
**Особые отметки**

Паспорт составлен 20 мая 2007 г.

Исполнитель: Федосов В. А. Директор филиала  
 Проверил: Соловьев М. В. Руководитель М.Ф.

Дата выдачи: 25 июня





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

г. Люберцы Московской области «20» августа 2013 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006583842 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Саранск, пол: мужской, гражданство РФ, паспорт серии 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проинициацией по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014320) 14.04.1959 г.р., место рождения: с. Сухорабовка Сергиевского района Северо-Казанстанской обл., пол: женский, гражданство РФ, паспорт серии 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-0К2, проинициация по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «Арендодатели», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Агроинвест»** (зарегистрировано Московской регистрационной палатой 15.05.2001 г. за № 002.044.168, ОГРН 1027700102530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, адрес местонахождения: 127549 г. Москва, Алуфьевское шоссе, д. 60), именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Осипин Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение №7 (далее - Соглашение) к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от «09» августа 2005 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2014 года составляет 903 784,26 (Девятьсот три тысячи семьсот восемьдесят четыре) рубля 26 копеек, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцать) числа текущего месяца аренды в равных долях на расчетные счета каждого из Арендодателей.
- Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
- Споры, вытекающие из настоящего Соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москва, в соответствии с действующим законодательством РФ.
- Все остальные пункты Договора остаются неизменными.
- Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью Договора.
- Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателей.
- Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) одинаковых экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Арендодатели:**

**Школьников Борис Ефимович**  
ИНН 772126267673,  
ОГРН 30477000014308,  
р/с 40802810300010003135  
в ООО «Унифондбанк» г. Москва,  
адрес: 30101810700000000488  
БИК 044583488  
ИФФ 087-513-30237  
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

**Школьников Вера Васильевна**  
ИНН 772195001466,  
ОГРН 30477000014320,  
р/с 40802810900010001134  
в ООО «Унифондбанк» г. Москва,  
адрес: 30101810700000000488  
БИК 044583488  
ИФФ 087-513-30238  
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

**Арендатор:**

**ООО «Агроинвест»**  
127549, г. Москва,  
Алуфьевское шоссе, д. 60.  
ИНН 7715277300,  
КПП 774901001  
Р/с 407028101000034060  
в ЗАО «Райффайонбанк Австрия» г. Москва  
К/с 30101810200000000700  
БИК 044525700  
Генеральный директор





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

город Москва

«27» октября 2014 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Саратов, паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. 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., место рождения: село Суворовка Сергиевского района Северо-Кавказской области, паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОНД района «Жульбино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»** (ОГРН 1027700302530, ИНН/КПП 7715277300/774901001, Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г. выдано Московской регистрационной палатой, адрес местонахождения: 127549 г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.60), именуемое далее «Арендатор», в лице Сереежона Максима Александровича, действующего на основании Доверенности от 15.04.2014 года, зарегистрированной в реестре за № 1-984, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 8 (далее – **Дополнительное соглашение**) к Договору аренды № 21/12 от 09 августа 2005 года (далее – **Договор**), заключенному в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: **Московская область, г.Люберцы, Октябрьский проспект, д. 55, (далее – «Помещение»)**, о нижеследующем:

1. Внести изменения в п. 1.5. Договора, изложив его в следующей редакции:  
«1.5. Срок аренды Помещения устанавливается до 15.08.2022 года (включительно).»
2. Дополнить Статью 2 Договора пунктом 2.4.5. в следующей редакции:  
«2.4.5. Арендатор вправе без дополнительного письменного согласия Арендодателя в любой момент в период действия настоящего договора передать свои права и обязанности по настоящему договору Обществу с ограниченной ответственностью «Агроторг» (ОГРН 1027809237796) путем заключения договора переадресации.  
Настоящим Арендодатель выражает свое полное и безотзывное согласие на передачу Арендатором его прав и обязанностей по настоящему договору Обществу с ограниченной ответственностью «Агроторг» в порядке, установленном настоящим пунктом.  
Арендатор обязуется в течение 30 (Тридцать) календарных дней после государственной регистрации договора переадресации передать Арендодателю соответствующую копию договора.»
3. Стороны договорились об установлении следующего размера Ежемесячной арендной платы за пользование Помещением:  
**Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2015 г.** устанавливается в размере **42 029** (Сорок две тысячи двадцать девять) долларов США в месяц, без НДС, по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.  
**Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2016 г.** устанавливается в размере **43 289,87** (Сорок три тысячи двести восемьдесят девять) долларов США 87 центов в месяц, без НДС по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.  
**Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2017 г.** устанавливается в размере **44 588,57** (Сорок четыре тысячи пятьсот восемьдесят восемь) долларов США 57 центов в месяц, без НДС по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.  
**Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2018 г.** устанавливается в размере **45 926,23** (Сорок пять тысяч девятьсот двадцать шесть) долларов США 23 цента в месяц, без НДС по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, но не менее 32 (тридцати двух) рублей и не более 45 (сорока пяти) рублей за 1 (один) доллар США.  
**Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2019 г.** устанавливается в размере **47 304,02** (Сорок семь тысяч триста четыре) доллара США 02 цента в месяц, без НДС, по курсу ЦБ РФ

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

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

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

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

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

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

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

5. Внести изменения в пункт 5.3. и пункт 5.5. изложив их в следующей редакции:

«5.3. Арендодатель вправе в одностороннем судебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, в случаях, когда Арендатор:

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

5.3.2. Существенно ухудшает нежизненное 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 документы для согласования Реконструкции правосудно-кадастровые документы и необходимые доверенности на внесение изменений в сведения Государственного кадастра недвижимости.

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

7. Изложить пункт 7.7. Договора в следующей редакции:

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

8. Исключить пункт 3.9. Договора.

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

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

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

Стороны	Арендодатель 1:	Арендодатель 2:	Арендатор:
Местонахождение	109431, г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. 1, кв. 59.	109431, г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. 1, кв. 58.	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60
Адреса для направления корреспонденции	109431, г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. 1, кв. 59.	109431, г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. 1, кв. 58.	142784, г. Москва, Новомосковский АО, дер. Румянцево, Бизнес Парк «Румянцево», стр. 4, а/я 1661
ИНН/КПП	772126267673	772195001466	7715277300/ 774901001
ОГРН	304770000014308	304770000014320	
Расчетный счет	40802810200010003135	40802810900010003134	40702810100001601060
Наименование банка	ООО «Унифонбанк» г. Москва	ООО «Унифонбанк» г. Москва	ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» г. Москва
БИК банка	044583488	044583488	044525700
Корреспондентский счет	30101810700000000488	30101810700000000488	30101810200000000700

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

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

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





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

г. Москва «25» апреля 2016г.

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

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

в связи с переходом в Арендатору 18 января 2016 года права общей долевой собственности на Помещение (общая площадь 646,6 кв.м., номер на поэтажном плане: 1-28, расположенное на первом этаже, Лит.Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Люберцы, Октябрьский проспект, дом 55, кадастровый (или условный) номер: 50:22:0010205:1005, являющееся предметом Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от 09 августа 2005 года, дата регистрации 18 января 2016 года за № 50-50/001-50/061/006/2013-995/3 (далее – «Договор») заключила настоящее Дополнительное соглашение №9 к Договору (далее – «Дополнительное соглашение») о нижеследующем:

1. Прислать Договор изложить в следующей редакции:

«Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытый реальный негласный инвестиционный фонд «Активно один» (ОГРН 1077759966756, ИНН/КПП 7725627413/7770401001, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местонахождением по адресу: 119435, г. Москва, Большой Сахарский переулок, дом 12, строение 16, в лице Генерального директора Коротовой Ю.А., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатель», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Агроинвест», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 15 мая 2001 года за № 002.044.168, ОГРН 1027700202510, ИНН 7715277300, КПП 774901001, место нахождения: 127549, г. Москва, Атуфьевское ш., д.60, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Осмолова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», с другой стороны,

2. Изложить п. 1.2 Договора в следующей редакции:

«1.2. Помещение, согласно Кадастровому паспорту, выданному фискалом ФГБУ «Федеральный кадастровый палат Росреестра по Московской области» от 21.09.2015, и Техническому паспорту, выданному Люберецким филиалом ГУП МО «МО БТИ» 23.07.2007, которые являются Приложением №1 к Договору, состоит из помещения № 1 общей площадью 646,6 (шестьсот сорок шесть и шесть десятых) кв.м., № по плану 1-28, расположенного на первом этаже, лит. «Б», кадастровый № 50:22:0010205:1005.»

3. Изложить п.1.3 Договора в следующей редакции:

«1.3. Право собственности на Помещение принадлежит Арендатору на основании Договора купли-продажи нежилого имущества № 6/н от 17.12.2015 г. и регистрации перехода права собственности на Помещение Арендатору 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 ПРН № 50-50/001-50/061/006/2013-995/3 от 18.01.2016 г.»

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

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 18 января 2016 года по 30 апреля 2016 года устанавливается в размере 1 918 044,15 (Один миллион девятьсот восемнадцать тысяч сорок четыре) рубля 15 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 345 347,95 (Триста сорок пять тысяч двести сорок семь) рублей 95 копеек.

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 мая 2016 года по 31 декабря 2016 года устанавливается в размере 1 918 044,15 (Один миллион девятьсот восемнадцать тысяч сорок четыре) рубля 15 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 345 347,95 (Триста сорок пять тысяч двести сорок семь) рублей 95 копеек.

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

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

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

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2020 года устанавливается в размере 2 192 541,20 (Два миллиона сто девяносто две тысячи пятьсот сорок один) рубль 20 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 394 637,43 (Триста девяносто четыре тысячи шестьсот сорок семь) рублей 43 копейки.

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

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

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

- счета, счет-фактуры (в случае применения Арендателем общей системы налогообложения) с приложением копий счетов-фактур, актов выполненных работ (оказанных услуг) с расшифровкой по видам услуг от ресурсоснабжающих организаций, в том числе и иных платящих организаций, подтвердивших произведенные Арендателем расходы по оплате коммунальных платежей. В случае аренды части здания Арендатель обязуется предоставлять Арендатору расчет стоимости потребленного Арендатором коммунальных услуг за оплаченный 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 Арендателя, связанных с оплатой расходов Арендатора по электроэнергии, Арендатель направляет сканированные версии предусмотренных в настоящем пункте документов Арендатору в течение 3 (трех) рабочих дней с даты предоставления оплаты по электронной почте.



6. Настоящим Стороны согласовали, что суммы НДС, подлежащие уплате Арендатором ежемесячно в соответствии с п.4 настоящего Дополнительного соглашения и начисляемые за период с 18 января 2016 года по 30 апреля 2016 года включительно, подлежат уплате Арендателем в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения. Во избежание сомнений, общий размер указанной в настоящем пункте суммы НДС равен 1 210 500,99 (Один миллион двести десять тысяч триста) рублей 99 копеек.



7. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

8. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты подписания/расторжения свое действие на основании сторон, датная с 18 января 2016 года и до окончания срока действия Договора.

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

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

Арендатель  Арендатор 

Арендатель  Арендатор 





*№ 11/2016 от 22.11.2016*

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

г. Москва

«10» октября 2016 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Агроинвест», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 15 мая 2001 года за № 002.044.168, ОГРН 1027700102530, ИНН 7713277100, КПП 774901001, место нахождения: 127549, г. Москва, Алтуфьевское ш., д.60, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Осипова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

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

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

- «3.1. С 18 января 2016 года Арендная плата, которую Арендатор ежемесячно уплачивает за пользование Помещением, включает в себя постоянную и переменную Арендную плату;
- «3.2. Постоянная Арендная плата является ежемесячной арендной платой.

Переменная Арендная плата включает в себя компенсацию Арендодателю коммунальных расходов, а именно расходы за электроэнергию, в соответствии с пунктом 3.0. Договора.

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

«3.9. Стороны согласовали, что начиная с 18 января 2016 года Арендодатель обязуется самостоятельно оплачивать коммунальные расходы Арендатора по электроэнергии, а Арендатор обязуется компенсировать указанные расходы Арендодателю в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты представления Арендодателем Арендатору следующих документов: – счета, акт выполненных работ (оказанных услуг)/счет-фактуры (в случае применения Арендодателем общей системы налогообложения) с приложением копий счетов-фактур, актов выполненных работ (оказанных услуг) с расшифровкой по видам услуг от ресурсоснабжающих организаций, а также копий платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы по оплате коммунальных платежей. В случае аренды части здания Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору расчет стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг за соответствующий месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, представляемым в первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание главы документов.

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

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

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



5. Праваотношения Сторон, право не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются нормами действующего законодательства РФ, положениями Договора и подлежащим оформлению дополнительных соглашений к нему.
6. Все действия, связанные с государственной регистрацией Соглашения, осуществляются силами и за счет Арендодателя.
7. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендатора, один – для Арендодателя и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Местонахождение, банковские реквизиты и подписи Сторон		
	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗИИФ рентабель «Активно один»	ООО «Агроаспект»
Адрес регистрации:	119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16	127549 г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 60
Адрес для корреспонденции:	119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16	143784, г. Москва, Кингское шоссе, 2 км, Офисный парк Соусити, д. 6, стр. 1, а/я 1661
ОГРН / ОГРНИП	1077759966756	1027700302530
ИНН / КПП:	7723627413/770401001	7715277300/774901001
Расчетный счет:	40701810400000000772	40702810100001401060
Наименование банка:	ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва	ПАО «Райффайзенбанк Австрия» г. Москва
Корр. счет:	30101810400000000555	30101810200000000700
БИК	044525555	044525700

Генеральный директор  
  
 / Ю.А. Короткова /

Генеральный директор  
  
 / В.В. Осипов /

Генеральный директор  
  
 Ю.А. Короткова

*ВХ №140 от 03.04.2006*

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытый рентный невым инвестиционным фондом «Активно один», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и  
 Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект», зарегистрированное в Московской регистрационной палате 15 мая 2001 года за № 002.044.168, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, место нахождения: 127549, г. Москва, Алтуфьевское ш., д.60, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Осипова Владимира Викторовича, с другой стороны, далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторонами/Сторонами», заключили настоящее Дополнительное соглашение №11 (далее по тексту - «Соглашение») о Договору аренды нежилого помещения №21/12 от 09.08.2005 г. (далее по тексту - «Договор»), о нижеследующем:

1. В связи с изменением адреса здания, в котором расположено Помещение именованного п.1.1. Договора, вложив его в следующую редакцию: «1.1. В порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное пользование и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество (далее – «Помещение»), расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 55, пав. 1».
2. Изменить п. 1.2. Договора, назвав его в следующей редакции:  
 и1.2. Помещение общей площадью 652,2 (Шестьсот пятьдесят две целых и две десятых) квадратных метра, кадастровый номер 50:22:0010205:1093, согласно Техническому паспорту, выданному Котельническим отделом Люберецкого филиала ГУП МО «МОСТ» «07» декабря 2017 года, который является Приложением № 1 к Договору.
3. Подписание Договора, противоречащее настоящему Соглашению, признано не подлежащим.
4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты такой регистрации. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ условия Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания. Изменение площади Помещения не влечет за собой увеличения арендной платы.
5. Праваотношения Сторон, право не урегулированные Соглашением, регламентируются условиями Договора.
6. Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
7. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендатора, при условии предоставления необходимых для такой регистрации документов со стороны Арендодателя.
8. К настоящему соглашению прилагаются в качестве его неотъемлемой частью следующие приложения:  
 Приложение № 1 – Копия технического паспорта.

от Арендодателя:  
 Генеральный директор  
  
 Ю.А. Короткова

от Арендатора:  
 по доверенности  
  
 В.В. Осипов



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

Копия технического паспорта

Государственное учреждение Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"  
Департамент филиал ГУИМО "МОБТИ"

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ**

документ  
на техническое обследование

Адрес (местонахождение) объекта обследования

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	
Муниципальное образование	г. Истр
Населенный пункт	Населенный пункт
Улица (дворовый проезд, д.у.д.)	г. Истр
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Этаж	г
Номер помещения (этажа)	г
Целевое назначение помещения	Дачный домик в Московской области, рабочий этаж дачного дома, дачный домик, дачный домик, дачный домик, дачный домик /
Почтовый адрес	120 006, МОСЦС
Календарный адрес	60-22-0010201-1005

Технический паспорт изготовлен по состоянию на 25 мая 2017 г.

Классификация помещений		Детали помещений (площадь, высота, объем, масса)		Дат. (дата, время)	
Содержание помещений (наименование, назначение, вид, категория) и их назначение (СЭЗ, СЭЗ, СЭЗ)		Содержание помещений (наименование, назначение, вид, категория) и их назначение (СЭЗ, СЭЗ, СЭЗ)		Дат. (дата, время)	
<b>II. Элементы помещений (таблица)</b>					
№ п/п	Наименование	Объем помещений (куб. метры)	Площадь помещений (кв. метры)	Высота помещений (метры)	Примечание
1	пол	20,0	2,0		
2	стены	40,0	2,0		
3	перегородки	8,0	2,0		
4	перегородки	8,0	2,0		
5	перегородки	8,0	2,0		
6	перегородки	8,0	2,0		
7	перегородки	8,0	2,0		
8	перегородки	8,0	2,0		
9	перегородки	8,0	2,0		
10	перегородки	8,0	2,0		
11	перегородки	8,0	2,0		
12	перегородки	8,0	2,0		
13	перегородки	8,0	2,0		
14	перегородки	8,0	2,0		
15	перегородки	8,0	2,0		
16	перегородки	8,0	2,0		
17	перегородки	8,0	2,0		
18	перегородки	8,0	2,0		
19	перегородки	8,0	2,0		
20	перегородки	8,0	2,0		
Итого помещений: 100,0 / 100,0					

№	Наименование государственного задания	Основание задания (заказ, контракт, акт приема, отгрузка и т.п.)
1	Исполнение государственного задания № 1004, от 08.07.2015 г. (далее - задание)	акт приема, контракт, контрактный документ, акт отгрузки или другие подтверждающие документы, предусмотренные заданием

**IV. Стоимость исполнения**

Заказанная стоимость без учета налога на добавленную стоимость \_\_\_\_\_ руб.

Исполненная стоимость на дату окончания задания \_\_\_\_\_ руб.

Контрактные (иные) условия:  
Применение Положения об особенностях выполнения государственного задания №1004-П/1 от 11.07.2015 г.

Подпись заказчика	17 декабря 2015 г.
Исполнитель	Григорьев С.С.
Принял	Дев. Д.В.
Исполнитель Государственного задания	Исполнитель
Исполнитель Государственного задания	И.В. Дев
Дата выдачи	



от Арендодателя:  
Генеральный директор  
  
И.О. Кузнецова

от Арендатора  
по договору  
  
В.В. Осиннов

Справочник оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и смежные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного периода. Полная версия по состоянию на июль, 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 смежные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного периода. Полная версия по состоянию на июль, 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 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 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 Statirelt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>1</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	3,00	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,86	0,88	0,85	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,80	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,92	0,89	0,91	0,88	0,86

### Примечание

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижней граница - для объектов, расположенных на территориях с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;

- верхней граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки 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 Пензенской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2540-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2021-goda>



Справочник оценки недвижимости 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные 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	0,67	0,66	0,68

##### 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	0,67	0,58	0,76

280

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.

#### 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 оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и стандарт 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

Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	17
Итого	100

**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	12,36	10,08	14,95
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,28	11,52	15,74

**15. Прибыль предпринимателя**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	23,11	18,55	28,97
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	22,03	16,32	27,33

**16. Наличие витринного остекления**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,13	1,08	1,17

**17. Срок экспозиции**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	6	3	9



**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
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 142	6 802	4 870
	Эксплуатационные расходы	6 188	4 908	3 088
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 790	8 205	6 105
	Эксплуатационные расходы	6 905	5 398	4 210
1.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 412	3 122	2 210
	Эксплуатационные расходы	2 580	2 310	1 660
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 505	6 308	4 120
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 187	6 580	5 190
2.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 510	2 240	1 608
	Эксплуатационные расходы	1 950	1 740	1 105
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1950 - 3040	1634 - 2690	1170 - 2210

\* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 16% 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
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстрознашиваемых элементов недвижимости

Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,22	1,13	1,31
--	------	------	------

**10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды\*\***

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,12	1,06	1,18
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	1,15	1,11	1,23

\* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах  
 \*\* исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет проведено 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	18,42	13,02	23,96
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	19,23	14,27	25,04

**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)	20,15	17,02	24,11
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,13	16,86	24,02

**13. Состав операционных расходов**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	11
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	18



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки 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**

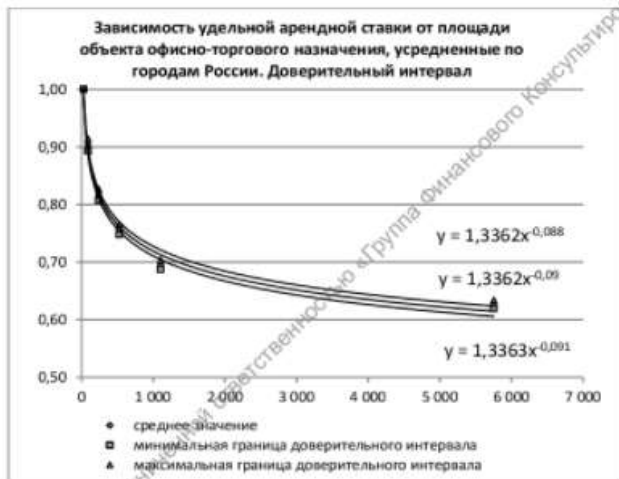


Рис. 76<sup>21</sup>

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия опубликовано на октябрь 2020 г.

**Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 46

усредненные данные по России			
Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		1. Офисные объекты	8,7%
2. Торговые объекты	9,7%	8,8%	10,8%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	8,7%	10,5%

**Границы расширенного интервала значений текущей доходности недвижимости**

Таблица 47

усредненные данные по России			
Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		1. Офисные объекты	8,7%
2. Торговые объекты	9,7%	7,0%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	6,9%	12,4%

## Объект-аналог №1 для сравнительного подхода

**Свободное назначение, 220 м<sup>2</sup>**  
 в ЖК «Дмитриевский». Дом 5, сдан в 1 кв. 2019  
 Москва, ВАО, р-н Косино-Угловский, ул. Наташи Кичуковой, 5-го корпус

Улица Дмитриевского - 3 мин. пешком    Косино - 7 мин. на транспорте  
 Пушкинская - 17 мин. пешком

История цены:

13 мая 2021	69 300 000 ₽	+ 100 000 ₽
2 мар 2021	69 400 000 ₽	+ 100 000 ₽
22 дек 2020	69 500 000 ₽	+ 100 000 ₽
9 авг 2020	69 600 000 ₽	+ 100 000 ₽
3 мая 2020	69 700 000 ₽	+ 300 000 ₽
10 авг 2020	70 000 000 ₽	

69 300 000 Р

на рынке с 2020 года  
 Б/У: 230 объектов

**+7 901 129-71-73**

СНС и свободное назначение  
 предоставлены на Брок. Занята  
 в объявлении только краткий обзор

Позвоните, расскажите, что вы ищете или объявление не  
 подходит, оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

**220 м<sup>2</sup>**    **1 из 19**    **Свободно**  
 Площадь    Этаж    Планировка

Готовый арендный бизнес! Продаем помещение свободного назначения в 300 метрах от ст. метро "Улица Дмитриевского". Напротив помещения пекарский период и перекувыркающая ларьковая ТПУ. Густонаселенный многоэтажный жилой массив. Рядом расположен крупный ТЦ "Косино Парк".

- Общая площадь: 219 кв.м., открытой планировки
- Первая линия домов, пересечение улиц Салтыковской и Светловской
- Первый этаж нового 19-ти этажного жилого дома "измфорт-клэста"
- Отдельный вход с фасада, витринные окна на обе стороны
- Высота потолков: 3,6 метра, мощность: 100 кВт, вывозка на крышу

Об арендаторе:  
 Блок 146кв2, сеть пиццерий "Дядя Паша".  
 Блок 73кв2, кафе азиатской кухни "Фобо".  
 Подписаны долгосрочные договоры аренды на 7 лет.  
 Окупаемость: 9,9 лет.

Хлебозавод, ПИФ  
 Бизнес в аренду/продажу на Хлебозаводе  
 ПИФ. Полный бизнес с договорными  
 договорами аренды  
 +7 (495) 456-18-87

БЦ Plaza Bataeva  
 Продажа офиса. 1 этаж от метро,  
 класс Б+, инвестиции от 7,3 млн руб.  
 +7 (495) 172-69-59

Сторг продаем. Доходность до 25%.  
 Бизнес в аренду (Продажа). Стоимость  
 от 12 млн руб. Площадь от 100 кв. метра  
 ч/л.  
 +7 (495) 126-54-30

ООО "Пром-Транс". Показатель до 15% доходности имеет исключительные  
 производственные мощности, расположен на территории одного земельного участка в  
 индустриальном парке. ООО ИИ (ИИ). По запросу публикация  
 сведений. Подписание соглашения, действительное до 30.09.2021.  
 Подтвердить на сайте ИИ. ИИ

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



## Объект-аналог №2 для сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main listing is for a commercial plot of 255 m² in Moscow, located at the intersection of Lermontovskiy Prospekt and Koonino. The price is 97,200,000 RUB. The listing includes a large photograph of the plot, which is currently undeveloped with some greenery. To the right of the main listing, there are several smaller advertisements for other real estate services, including S.A. Ricci and OMI Tower.

**Торговая площадь, 255 м²**  
 Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., ЗК1 На карте  
 Лермонтовский проспект - 3 мин. пешком  
 Новорязанское шоссе, 4 км от МКАД

**97 200 000 Р**  
 381 177 Р за м²

**S.A. Ricci** - торговая недвижимость  
 Открыт ФРО  
 Документы агентства проверены  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2006 года  
 Ещё 71 объект  
 +7 901 221-44-21

**ОМС и срочные в ипотеку**  
 доступны на Бюджет Занят  
 в объявлении указан удобный номер

**ОМТ Tower**  
 Офисы класса А от 90,8 м²  
 Рабочая площадь зазора от 295 000 м²  
 в ОМТ Tower Торговые входы на  
 Москау-автн, Петельки 4 м, прозрачные  
 остекла 24/7, сдача в 2023г.  
 +7 9493 123-02-91

**Счет-проект. Доимость до 15%**  
 Бизнес-кадров. Прозрачно. Стоимость  
 от 15 млн руб. Площади от 100 м2. Класс  
 А+.  
 +7 9493 126-54-30

**255 м²**  
Площадь

**1 из 14**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

На продажу предлагается помещение на первом этаже жилого дома в районе Выхино-Жулебино (ЮВАО).  
 Общая площадь: 255 кв.м. Первая линия Лермонтовского проспекта. 3 мин. пешком от ст. метро  
 Лермонтовский проспект и Коонно. Густонаселенный жилой район. Интенсивный автомобильный трафик.  
 Удобная транспортная доступность, парковка у фасада и с торца здания. Помещение отлично  
 просматривается с проезжей части и обладает высоким рекламным потенциалом. УСН.

Номер объекта: #1/539679/6270

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



## Объект-аналог №3 для сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Продам торговое помещение, 1047.7 м²" (Commercial premises for sale, 1047.7 m²) with a price of "297 000 000 ₽". The listing is from "Contact Real Estate" and was posted on August 25, 2014. A large photo shows the exterior of a modern building with large glass windows. Below the main photo are several smaller thumbnail images. The text below the photos provides details: "Площадь: 1047.7 м²", "Москва, Вешниево/ул. 29", "Высоко, 1,1 км", "Юго-Восток, 2,2 км", and "Рязанский проспект, 2,3 км". A detailed description follows, mentioning the building's location and features. On the right side, there is a contact information box with a phone number "8 958 465-32-39" and a "Написать сообщение" button. Below this, there is a section for "Contact Real Estate" with a "Подписаться на продавца" button. At the bottom right, there is a small section titled "Contact Real Estate" with a "140 объявлений в наличии" button.

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

## Объект-аналог №1 для доходного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main listing is for a commercial property with the following details:

- Title:** Свободное назначение, 592 м²
- Location:** Москва, ВАО, р-н Новокосино, Новокосинская ул., ВК2, на карте
- Distance to Metro:**
  - Новокосино - 19 мин. пешком
  - Улица Дмитриевского - 10 мин. на транспорте
  - Косино - 12 мин. на транспорте
  - Новокосинское шоссе, 3 км от МКАД
- Price:** 1 100 000 Р/мес. (22 290 Р за м² в год)
- Features:**
  - Свободно
  - УСЧ. Без комиссии
  - Гарант Недвижимость Коммерческая недвижимость аренда/продажа
  - Состояние: Хорошее
  - Документы агентства проверены
  - На рынке с 2010 года
  - Близ 400 объектов
  - Срок прав: Длительность до 15% (Бизнес-карьер, Транзитная, Станция от 15 мин доб. Площадь от 100 кв. Метр. ил.)
  - Средняя цена: 330 850 Р/м²
  - Лифт-эскалатор Студия #12, Лестничная клетка, Лестничная клетка, Лифт-эскалатор Студия #12, Лестничная клетка, Лифт-эскалатор Студия #12, Лестничная клетка
  - Возможность назначения: торговое, кафе/ресторан, антикафе, столовая, пункт выдачи, другое

Additional information from the listing:

- Area:** 592 м² (Площадь)
- Floors:** 1 из 12 (Этаж)
- Status:** Свободно (Помещение)
- Description:** Тамбур. Встроено/престроенное одноэтажное здание. Стальной район платной жилой застройки. Помещение свободного назначения. Внутренние окна. Три отдельных входа, один из них со двора с зоной погрузки/разгрузки. Потолки 3,5 м. Мощность 150 кВт с увеличением. Ремонт за беззвездом арендатора. Юридический адрес. Канкулы до договорности. Длительный срок. Возможно деление на два помещения, каждое с отдельным входом. Дополнительная информация по телефону. Без комиссии.
- Garant Недвижимость Коммерческая аренда/продажа:** Нет отзывов
- Garant Недвижимость Коммерческая аренда/продажа:** Нет отзывов
- STUDIO #12:** Лифт-эскалатор Студия #12, Лестничная клетка, Лестничная клетка, Лифт-эскалатор Студия #12, Лестничная клетка
- ЛИКРА ПАРК:** Бизнес-центр «Лиора Парк» ил. ил.и, Прямостоячий транспорт

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

## Объект-аналог №2 для доходного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main listing is for a commercial property with the following details:

- Title:** Торговая площадь, 270 м²
- Location:** Москва, ЮВАО, р-н Восточно-Мюльбино, Мюльбинский бул., 9. На карте.
- Distance to Metro:**
  - Лермонтовский проспект - 3 мин. пешком
  - Косино - 7 мин. пешком
  - Мюльбино - 20 мин. пешком
  - Новоярковское шоссе, 5 км от МКАД
- Price:** 540 000 Р/мес. (20 000 Р за м² в год)
- Contact:** +7 901 129-93-43
- Additional Info:**
  - СНС и свободное пространство
  - Документы агентства проверены
  - Есть 1-я очередь
  - Срок сдачи: 06.09.2023

The listing also features a large photo of the building and a smaller photo of the interior. Below the main listing, there are three smaller advertisements for other properties:

- Возмещение «Сундерманн»:** Офис в аренду от 70000 руб. Прямая аренда с холодной и Бок Подземный паркинг. +7 889 406-10-98
- СКИДКА 60% на покупку:** Возмещение «Сенатор Плаза». Скидка 60% на первый 6 месяцев аренды при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды! +7 889 123-26-86
- IM Tower:** Офисы класса А от 950 м²! Прямая аренда от 195 000 руб/м² в 1м Токее! Выгодные входы на Мануал-дему, Платона и т. Круглогодичная система 24/7, здание в 2023! +7 889 123-02-81

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

## Объект-аналог №3 для доходного подхода

**Торговая площадь, 150 м<sup>2</sup>**  
 Москва ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, ул. Авиационного строителя Мила, 4к1 на карте

Жулебино - 2 мин. пешком  
 Лермонтовский проспект - 2 мин. на транспорте  
 Котельники - 10 мин. пешком  
 Новорязанское шоссе, 3 мин от МКАД

**350 000 руб./мес.**  
 28 000 руб. за м<sup>2</sup> в год

**ЕstateSafe**  
 Опытный ИРД  
 Документы агентства проверены  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2004 года  
 Был 23 объекта

**+7 983 666-12-40**  
**+7 983 666-13-94**

СМС и сообщения в мессенджеры  
 доступны на Бухст. Зовите  
 в рабочее время в рабочий день

Позвоните, расскажите, что вы хотите это объявление на ЦИАН. И оставьте свой номер звонка.

**150 м<sup>2</sup>** Площадь  
**1 из 14** Этаж  
**Свободно** Помещение

Сдается помещение свободного назначения 150 м<sup>2</sup> (одни залом). ЮВАО, м. Жулебино (250 метров от метро), ул. Авиационного строителя Мила, 4к1.

**Описание:**  
 1-ая линия домов, только 1-ый этаж, заливка планировка на 100%. Отдельный вход с фасада. Большие витрины, центральные коммуникации. Парковка перед помещением.

**Окружение:**  
 магазин Питерочка, ортопедический салон (сообщий вход), мясной магазин Май Мясной, Почта. Эл-во: 30 кВт(есть возможность увеличения), высота потолков: 3,20 м. ЕСТЬ ВЫХОД ПОД ВЫТЯЖКУ

м. Жулебино (250 метров от метро/м. Котельники (3,1 км/м. Лермонтовский прт (3,5 км).

Прямая аренда. УСН.

**Бизнес-центр «Привет Таган»**  
 Продажа объектов Новой Москвы  
 Аэропорт  
 +7 (495) 186-37-83

Дистрибуция ООО «История», продажа дистрибуции на территории  
 первоначальной - на территории ЮВАО/15124

**Старт продаж. Демарш до 15%**  
 Бизнес-центр «Привет». Современный  
 от 1,1 млн руб. Площадь от 100 кв.м. Класс «А»  
 +7 (495) 126-54-30

ООО «ПриветГрад». Площадь до 1,2% доделана имеет все необходимые  
 инженерный комплект, расположен на внутреннем дворике коммерческого и  
 административного назначения ООО «История». На первом этаже  
 подвудей. Подключение в рабочем, дата готовности на 2024-2025.  
 Подключить на сайт: 4121.ru

**В/Риел Виктория**  
 Продажа объектов, 1 км от метро  
 класс Б+, площадь от 2,1 млн руб.  
 +7 (495) 172-85-39

Дистрибуция ТЛ «Почта». Продажа дистрибуции на сайте: 4121.ru  
 +7 (495) 172-85-39

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