

04 апреля 2022 г.

Отчет об оценке №20220404-1

**ЗАКАЗЧИК: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым рентным
паевым инвестиционным фондом «Активо один»**

Отчет об оценке нежилого помещения, расположенного по адресу:
Московская обл., городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский
просп., д. 55, пом. 1, по состоянию на 04 апреля 2022 г.





Конфиденциально

04 апреля 2022 г.

Внимание:
Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора
Списового Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора № 06092021/59 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 10 сентября 2021 г. и заданием на оценку №1 от 01 апреля 2022 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 апреля 2022 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 апреля 2022 г., составила:

144 485 000,00 (Сто сорок четыре миллиона четыреста восемьдесят пять 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 несем ответственности за качество предоставляемой информации.

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	58
Приложения	60



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
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	▶ 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
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	▶ Характеристики объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	▶ Право общей долевой собственности
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются
Цель оценки	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	▶ Для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Активо один»
Вид определяемой стоимости	▶ Справедливая стоимость



Дата оценки

▶ 04 апреля 2022 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

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39

Страница 6 из 114

Financial

Consulting

Group



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	58
Приложения	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.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	58
Приложения	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 01.04.2022 г., дата оценки 04.04.2022 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

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00

54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39

Страница 11 из 114

Financial

Consulting

Group



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	14
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	58
Приложения	60



Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо один»
- ▶ Сокращенное наименование – ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ рентным недвижимости «Активо один»
 - Юридический и почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - ОГРН: 1027739292283
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001
 - Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.

Реквизиты Исполнителя

- ▶ ООО «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Фактический адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис выдан АО «АльфаСтрахование» №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. период страхования с 01.01.2022 г. до 31.12.2023 г., страховая сумма 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Сыстерова Наталья Николаевна:
 - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом
 - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
 - Является членом Ассоциации «МСО», дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
 - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025803-1, выдан 22.07.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 22.07.2024 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/10613/21, выдан АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2022 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, доб. 100, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2012 г.



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

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

Сведения о независимости оценщика

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



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	58
Приложения	60



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №06092021/59 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 10.09.2021 г. и задание на оценку №1 от 01.04.2022 г. об оценке имущества между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо один» («Заказчик», «Компания») и Обществом с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20220404-1 от 04 апреля 2022 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 апреля 2022 г.
Дата осмотра	▶ 01 апреля 2022 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 160 080 000,00 руб. без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 128 890 000,00 руб. без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 144 485 000 (Сто сорок четыре миллиона четыреста восемьдесят пять тысяч) руб. 00 копеек, без НДС



Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Генеральный директор ООО «Группа
Финансового Консультирования»

Оценщик



Ситников А. Д.

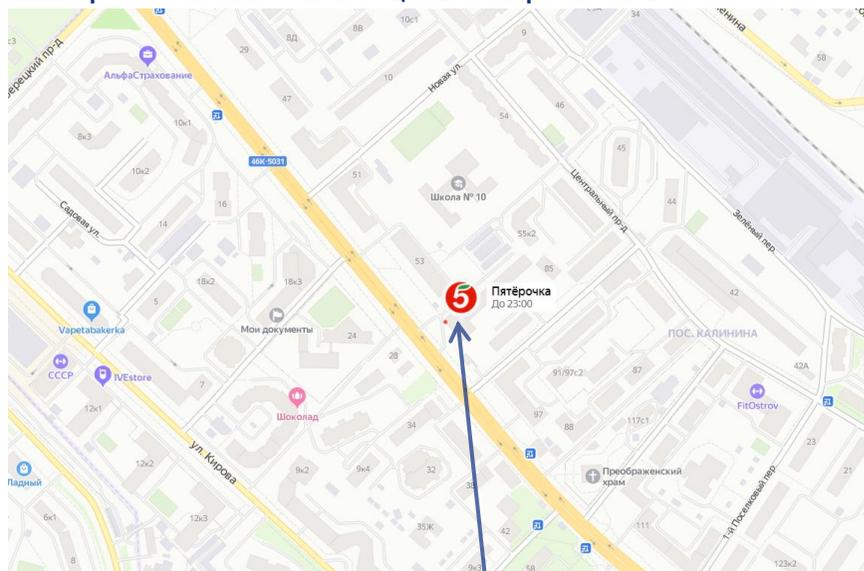
Сыстерова Н. Н.



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	
▶ Описание Объекта оценки	19
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	20
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	58
Приложения	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 «Пятёрочка»
 - Зальная планировка, высота потолков 3,5 м
 - Общая площадь составляет 662,2 кв. м
 - По данным Заказчика проходимость торгового помещения: 1 800 человек в день
 - Год постройки здания, в котором расположено оцениваемое торговое помещение – 1995 г., в 2014 г. был проведен ремонт основных коммуникаций, кровли, фасада
 - Инженерно-техническое состояние Объекта оценки хорошее
 - Дополнительные характеристики: перед фасадом здания, в котором находится оцениваемое помещение, имеется открытая парковка на 15 автомобилей, имеются две входные группы
 - Вид права: общая долевая собственность
 - Субъект права: Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо один» под управлением КСП Капитал УА ООО
 - Существенные ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление (Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469, номер государственной регистрации: 50-50/001-50/061/006/2015-995/4, срок действия с 11.01.2016 с 11.01.2016 до 31.07.2030)
- ▶ 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 от 08.11.2021 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 4

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39

Страница 19 из 114



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.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	58
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12	Приложения	60
Основные факты и выводы	15		
Описание Объекта оценки	18		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ 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		

Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен*	6,7%	15,0%	11,0%	5,0%	4,5%	4,0%
Индекс цен производителей*	24,4%	19,2%	11,7%	5,0%	4,5%	4,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,5%	5,0%	5,0%	6,6%	7,0%	7,4%

Источник: EIU

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

Общая информация

- По оценке Банка России, ускорение экономического роста в России в конце 2021 г. увеличило статистический базовый эффект, укрепив предпосылки для достижения роста ВВП в 2022 г. в верхней части прогнозного диапазона Банка России. Кроме того, в силу инерции текущей высокой экономической динамики, охватывающей все крупные сегменты российской экономики, ее уверенные темпы роста, вероятно, сохраняются и в 1 кв. 2022 г. Этому способствует также высокая кредитная активность в конце 2021 г. как в розничном, так и в корпоративном сегменте
- В условиях активного роста спроса в России и мире усиливается нагрузка на производственные, транспортные и другие логистические цепочки, развитие которых не успевает за ростом спроса. Избыточный спрос, который экономика в силу этих ограничений неспособна удовлетворить, создает дополнительное инфляционное давление
- По данным МЭР, промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 г. (-2,1%). При этом в январе 2022 г. продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли
- В обрабатывающей промышленности в начале года сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% в январе после 4,3% в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% и +15,6% соответственно)
- Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% и вышла в плюс к уровню двухлетней давности

- Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1%. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4%
- В декабре прирост выпуска составил 10,0% (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1%, добыча природного газа – на 10,6%. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых
- В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% (в декабре – на 1,9%), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% (9,6%)
- Инфляция в феврале 2022 г. в месячном выражении составила 1,17%, в годовом выражении ускорилась до 15,0%. Согласно данным Росстата, основной вклад в инфляцию продолжает вносить рост цен на продовольственные товары (1,56%) за счет удорожания продуктов питания, за исключением плодоовощной продукции (0,96%). В сфере услуг цены выросли на 1,13%, в том числе за счет удорожания услуг зарубежного туризма. В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен составили 0,78% при удорожании электротоваров и других бытовых приборов
- Вклад в продовольственную инфляцию внесло удорожание продуктов питания за исключением овощей и фруктов на 0,96%. При этом на ряд социально значимых товаров зафиксирована разнонаправленная ценовая динамика. Ускорился рост цен на хлеб, масла и жиры, молоко и молочную продукцию. На сахар, муку, макаронные и крупяные изделия рост цен замедлился. Вместе с тем снизились цены на мясо птицы, свинину и яйца. На плодоовощную продукцию рост цен замедлился до 5,66% (в январе 6,59%), что в целом соответствует среднему уровню для данного сезона (в 2019–2021 гг. средний рост цен в феврале составлял 5,26%)
- Цены на непродовольственные товары в феврале выросли на 0,78% после 0,67% месяцем ранее (с исключением сезонного фактора: 0,76% SA после 0,61% SA месяцем ранее), в годовом выражении цены выросли на 8,96% (8,73% г/г в январе). На фоне ослабления курса рубля наблюдался рост цен на легковые автомобили, строительные материалы, а также на электротовары и другие бытовые приборы. В то же время темпы роста цен на автомобильный бензин снизились до 0,1% после роста на 0,9% в течение двух предшествующих месяцев

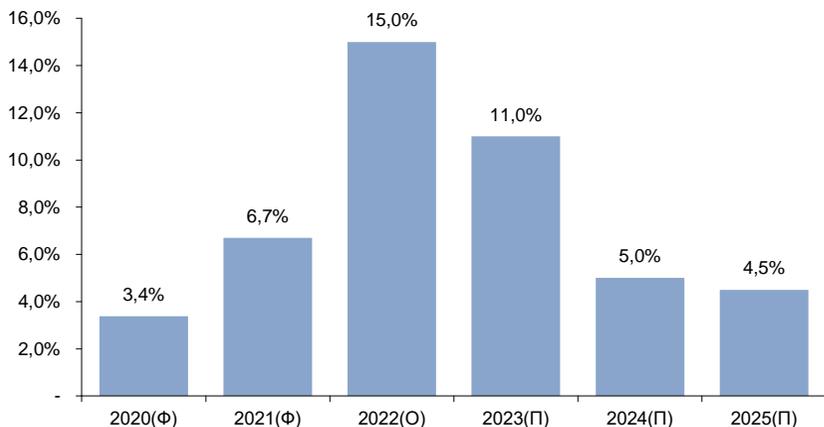
Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39

Страница 22 из 114

Financial
Consulting
Group

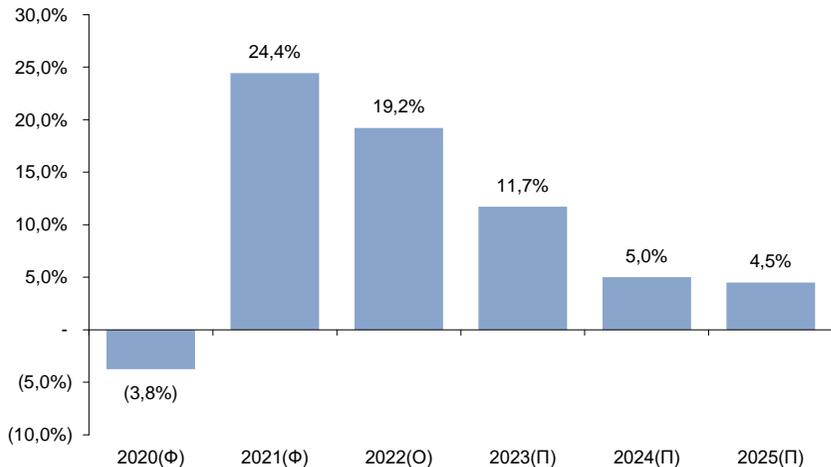


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2020-2025 гг.



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

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2020-2025 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

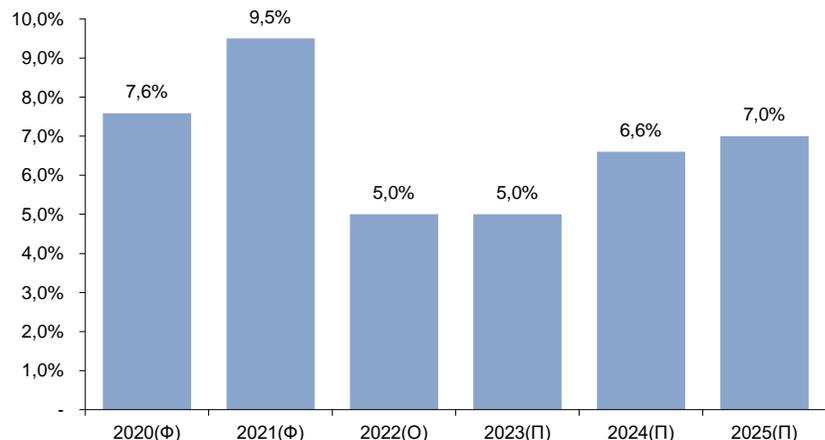
- ▶ По данным Банка России, инфляционное давление остается повышенным. Динамика цен пока не демонстрирует формирования устойчивого дезинфляционного тренда. Активный рост внутреннего российского спроса сохраняется, чему способствует продолжающееся высокими темпами расширение кредита, которое ускорилось в конце 2021 г., а также высокие инфляционные ожидания населения и предприятий. Ширяющаяся практика автоматической индексации регулируемых тарифов и зарплат на размер фактической инфляции создает дополнительное инфляционное давление, что может привести к возникновению инфляционной спирали «цены – зарплата – цены»
- ▶ Существенное повышение инфляции в США и еврозоне, охватывающее широкий спектр товаров, усиливает инфляционное давление со стороны издержек в мировой экономике. В России действие этого фактора также подпитывает инфляционные ожидания и тормозит переход к устойчивому замедлению инфляции
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 15,0%, в 2023 г. – 11,0%, далее снизится к 2026 г. до 4,5%, что сопоставимо с целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4%

Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе – феврале 2022 г. составил 39,2 млрд долларов США, укрупнившись более чем в два с половиной раза по отношению к аналогичному периоду прошлого года
- ▶ По данным таможенной статистики в январе 2022 г. внешнеторговый оборот России составил 69,2 млрд долл. и по сравнению с январем 2021 г. увеличился на 57,9%
- ▶ Экспорт России в январе 2022 г. составил 45,8 млрд долл. США и по сравнению с январем 2021 г. увеличился на 69,9%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 90,2%, на страны СНГ – 9,8%. Основной российский экспорт в январе 2022 г. традиционно являлись топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта составил 63,5% (в январе 2021 г. – 57,2%)
- ▶ В условиях более значительных поступлений от экспорта и улучшения финансовых результатов компаний чистое кредитование частным сектором России остального мира расширилось при наращивании иностранных активов в основном в форме прямых инвестиций
- ▶ Международные резервы к концу февраля 2022 г. достигли очередного исторического максимума – 643,2 млрд долл., преимущественно за счет покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила в условиях высоких цен на нефть, а также распределения в пользу Российской Федерации СДР в 3 кв. 2021 г.

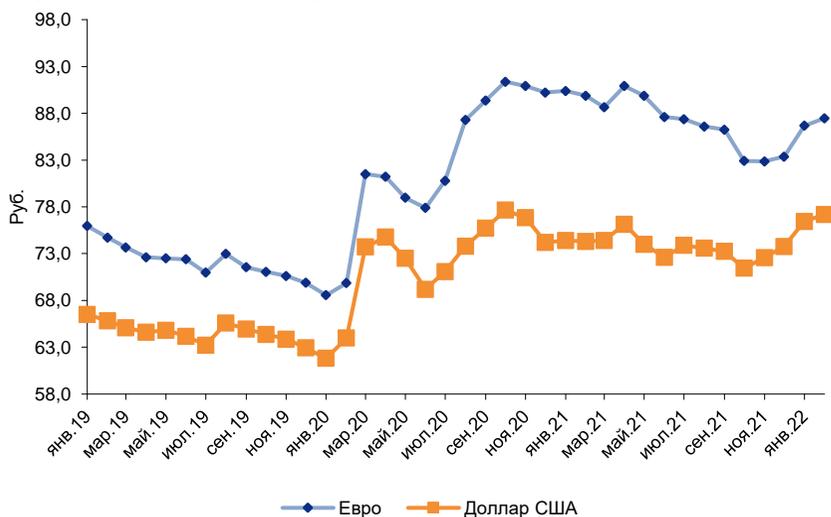


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2020-2025 гг.



Источник: IHS Markit
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2019 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным Росстата, уровень безработицы в январе 2022 года вырос до 4,4%, после того как в течение четырех месяцев оставался на уровне 4,3%, а опросы Банка России указывают на проблему с нехваткой персонала в производственном секторе: баланс оценок достаточности производственных мощностей и персонала из опроса ИЭП опустился до минимального уровня за всю историю наблюдений
- ▶ Нехватка персонала в условиях роста спроса на продукцию, улучшающемся финансовом результате и повышенных инфляционных ожиданиях ведет к «конкуренции зарплат» - существенному повышению зарплат для привлечения дефицитных новых работников и (или) удержания старых. Судя по проведенному Банком России опросу предприятий, пока этот процесс носит сегментированный характер и проявляется на уровне отдельных специальностей и предприятий. Однако зарплатные ожидания растут, как и готовность предприятий повышать зарплаты в большей степени, чем планировалось ранее

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, средний курс рубля к доллару ослаб в феврале по сравнению с январем на 0,9% по номинальному курсу после снижения на 3,6% месяцем ранее. Средний номинальный курс доллара за февраль равнялся 77,17 рубля (против 76,45 рубля в декабре), средний курс с начала года — 76,8 рублей за доллар
- ▶ Средний номинальный курс евро в феврале — 87,48 рублей (против 86,66 рублей в январе). Средний курс с начала года, соответственно, 87,1 рублей за евро
- ▶ Динамика российского финансового рынка с начала года дополнительно определялась ростом геополитических рисков. Стоимость 5-летней российской риск-премии CDS выросла со 124 до 223 пунктов, на этом фоне нерезиденты сокращали свои позиции в российских госбумагах. Российский рубль также реагировал на снижение интереса к российским активам. С начала года рубль потерял 4,6% к доллару США, оказавшись аутсайдером среди валют СФР
- ▶ По состоянию на 28 февраля 2022 г. курс доллара составил 83,5485 руб./долл., а курс евро — 93,5994 руб./евро

Согласно оценкам Банка России, реализация существенных геополитических рисков может помешать перспективам роста. Также фактором риска выступает стремительное распространение штамма омикрон: в случае одновременного заболевания значительной доли персонала могут возникнуть перебои в производстве и оказании услуг. Нехватка персонала пока ощущается на уровне отдельных специальностей и предприятий, однако постепенно охватывает все больше предприятий. Это может стать фактором, ограничивающим рост экономики в целом, учитывая исторически минимальные показатели безработицы

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39

Страница 24 из 114
Financial

Consulting
Group



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 определен, 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 объему ВРП. Объем валового регионального продукта области в 2016 г. составил почти 3,6 трлн руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является ее близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны – г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объему промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), 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 объема 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

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39
Страница 25 из 114



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

Источник: Анализ Исполнителя

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



Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*		% от товарооборота
	Общий показатель	Районные торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000 - 18 000	15 000 - 22 000	4-6
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	18 000 - 35 000	4-7
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	0 - 10 000	8 000 - 12 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	5-8
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	4-8
<i>Операторы торговой галереи:</i>			
Якоря > 1 000 кв. м	0 - 12 000	6 000 - 18 000	4-10
Мини-якоря 700-1 000	0 - 14 000	8 000 - 18 000	6-10
Мини-якоря	500-700	8 000 - 18 000	6-10
	300-500	0 - 25 000	5-12
	150-300	8 000 - 18 000	6-14
	100-150	16 000 - 36 000	10-14
	50-100	25 000 - 80 000	12-14
	0-50	45 000 - 170 000	20 000 - 120 000
<i>Досуговые концепции:</i>			
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 8 000	4 000 - 6 000	10-15
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 6 000	0 - 4 000	8-10
<i>Общественное питание:</i>			
Food-court	45 000 - 120 000	28 000 - 50 000	10-15
Кафе	15 000 - 90 000	15 000 - 30 000	12-14
Рестораны	0 - 25 000	15 000 - 20 000	10-12

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов

Источник: Knight Frank Research, 2022

- ▶ Кроме того, австрийский бренд Northland, специализирующийся на производстве одежды и инвентаря для трекинга, запустил собственные корнеры в магазинах торговой сети «Спортмастер». В течение года в формате pop-урмагазинов дебютировали бренды Valentino Beauty в ЦУМ и Guess ActiveWear в «Метрополисе»
- ▶ В 2021 г. российский рынок покинули американские сети Bath&Beauty (парфюмерия и косметика) и Juul Labs (электронные сигареты), а также австрийская сеть супермаркетов Billa. Сеть Billa была куплена российской сетью «Лента» для открытия на торговых площадях супермаркетов под собственным брендом. По состоянию на декабрь 2021 г. в Московском регионе продолжают действовать несколько магазинов под вывеской Billa. Кроме того, в 2021 г. о закрытии всех своих офлайн-магазинов, в том числе и в России, заявил британский бренд одежды Topshop

Прогноз

- ▶ По данным DataInsight, доля онлайн-торговли в 2022 г., по прогнозам, достигнет 14,2%, или 5,2 трлн руб.
- ▶ Новый ввод торговых площадей смещается в места концентрации жилой застройки (как новой в составе МФК, так и в сложившихся спальных районах города) — роль малоформатных торговых центров как центров притяжения локальной аудитории для совершения ежедневных покупок и экономии личного времени, новых мест качественного досуга и удаленной работы усиливается
- ▶ Во многих регионах России уже действуют ограничения на посещение торговых центров, заведений общепита и предприятий сферы услуг, однако 16 декабря Государственной Думой в первом чтении принят закон «О QR-кодах в общественных местах» на федеральном уровне, который в случае вступления в силу будет действовать до 01 июня 2022 г. Такая законодательная инициатива с большой вероятностью будет способствовать дальнейшему увеличению вакантности в торговых центрах, особенно в тех, которые уже испытывают сложности на протяжении последних нескольких лет



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	6 800	54 000	20 000	7 700	36 000	14 900	
	Северо-восток	4 800	60 000	15 600	5 500	36 000	13 800	
	Восток	4 900	65 000	16 800	4 800	36 000	14 000	
	Юго-восток	6 000	60 000	20 100	6 000	33 700	16 200	
	Юг	5 100	63 700	18 400	4 200	30 100	14 900	
	Юго-запад	6 000	64 800	23 700	7 200	39 000	18 500	
	Запад	6 000	67 500	21 700	6 000	36 700	16 900	
	Северо-запад	5 000	56 000	19 300	5 300	30 900	16 100	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	4 800	49 100	16 200	4 000	26 300	12 400	
	Северо-восток	4 600	38 400	15 200	3 600	30 000	11 300	
	Восток	3 600	33 800	12 400	3 600	24 000	11 100	
	Юго-восток	3 700	36 000	11 900	3 600	24 000	11 000	
	Юг	4 800	42 000	15 900	5 000	30 000	13 500	
	Юго-запад	4 800	38 000	15 400	4 800	26 400	13 600	
	Запад	4 800	36 400	13 700	4 800	20 400	10 700	
	Северо-запад	5 400	48 600	16 000	6 000	30 400	14 700	
от ММК до БМК	Север	4 000	30 000	11 500	3 600	18 000	9 800	
	Северо-восток	3 600	43 500	11 900	4 300	20 000	9 200	
	Восток	3 500	30 000	10 600	3 500	15 000	7 900	
	Юго-восток	3 300	28 600	10 700	3 500	18 700	9 400	
	Юг	3 000	30 000	11 100	4 200	22 300	10 200	
	Юго-запад	3 400	39 800	11 100	3 000	24 000	10 400	
	Запад	3 600	35 000	13 500	4 800	21 200	10 400	
	Северо-запад	3 600	34 300	11 900	3 600	22 900	10 000	
за пределами БМК	Север	3 000	12 000	6 300	3 000	22 800	8 200	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	3 000	12 000	6 300	3 400	20 000	10 200	
	Юго-восток	2 700	12 000	6 700	3 400	30 000	10 300	
	Юг	3 100	13 700	8 000	3 200	26 700	11 000	
	Юго-запад	3 600	12 000	7 100	3 500	27 000	10 500	
	Запад	3 000	9 600	6 500	3 600	24 000	8 900	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39

Страница 31 из 114

Financial
Consulting
Group



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	45 000	251 000	136 000	45 000	212 000	119 700
	Северо-восток	42 900	231 300	115 300	35 000	183 300	100 000
	Восток	44 500	268 900	133 100	30 000	231 300	98 000
	Юго-восток	44 000	320 000	145 000	36 800	226 800	125 700
	Юг	40 000	323 600	152 400	48 700	230 000	128 000
	Юго-запад	50 000	320 000	174 100	41 600	283 000	148 500
	Запад	46 900	339 000	159 900	49 500	270 000	145 600
	Северо-запад	33 800	290 800	143 800	35 000	217 000	121 900
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 900	158 000	88 600	40 000	102 300	72 600
	Северо-восток	25 000	171 200	87 900	25 000	130 600	76 600
	Восток	19 300	177 200	69 500	23 000	132 300	63 400
	Юго-восток	25 300	178 000	77 700	26 800	143 800	72 900
	Юг	31 300	193 500	100 900	31 500	159 300	92 500
	Юго-запад	31 400	210 000	106 000	32 300	173 000	86 800
	Запад	26 400	191 900	83 100	25 500	145 000	60 600
	Северо-запад	33 600	221 800	114 800	41 400	184 200	105 300
от ММК до БМК	Север	21 000	140 800	58 100	23 000	120 000	55 700
	Северо-восток	15 000	140 000	59 200	21 200	109 400	55 800
	Восток	15 400	115 500	55 500	19 000	82 500	49 500
	Юго-восток	16 400	141 400	52 300	19 000	113 000	48 200
	Юг	17 900	151 700	66 800	22 000	118 000	63 500
	Юго-запад	19 000	149 100	70 600	24 000	120 000	56 400
	Запад	20 100	145 000	70 200	16 000	97 600	53 500
	Северо-запад	21 500	184 700	70 700	20 000	125 000	67 400
за пределами БМК	Север	20 300	142 000	55 500	22 000	113 300	49 300
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	14 600	87 500	48 900	16 300	70 100	44 900
	Юго-восток	17 600	127 500	60 300	16 000	111 900	50 400
	Юг	12 600	136 600	57 300	15 000	136 600	54 200
	Юго-запад	15 100	115 000	51 100	18 000	90 000	38 800
	Запад	15 500	125 000	41 000	17 000	90 000	34 600
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39

Страница 32 из 114

Financial
Consulting
Group



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 8,9% до 13,8%

Ставки капитализации			
Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	9,6%	6,9%	12,4%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 11.01.2021 г.), стр. 48	12,56%	10,92%	15,14%
Среднее	11,1%	8,9%	13,8%

Источник: Анализ Исполнителя

Срок экспозиции

► Период экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет от 4 до 14 месяцев

Сроки экспозиции			
Тип недвижимости	Среднее значение, мес.	Нижняя граница, мес.	Верхняя граница, мес.
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные на 01.01.2022 г.)			
Административные (офисные) помещения и здания	9	4	15
Торговые и развлекательные здания и помещения	7	3	12
Среднее	8	4	14

Источник: Анализ Исполнителя

Уровень недозагрузки

► Согласно различным источникам значение уровня вакантных площадей в Московском регионе составляет от 8,51% до 17,21%

Уровень недозагрузки			
Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Торговые помещения и здания			
Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	9,60%	10,50%	11,40%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.01.2022 г.)	11,00%	5,00%	19,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2022 г.), стр. 50	15,22%	10,03%	21,23%
Среднее	11,94%	8,51%	17,21%

Источник: Анализ Исполнителя



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	317,7	49 000 000	154 234	https://www.cian.ru/sale/commercial/252934849	
Москва, улица Татьяны Макаровой, 4	101,7	14 746 500	145 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/268832083	
Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, улица Кузьминская, 5, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	185,1	29 990 000	162 021	https://www.cian.ru/sale/commercial/271061830	
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, 115-й кв-л, улица Авиаторов, 4к1, ш. Новорязанское (2 км до МКАД)	171,0	20 000 000	116 959	https://www.cian.ru/sale/commercial/271096948	
Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, проезд 2-й Покровский, 4к2, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	196,6	23 000 000	116 989	https://www.cian.ru/sale/commercial/271715134	
Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Белая Дача мкр, 15В, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	202,0	35 000 000	173 267	https://www.cian.ru/sale/commercial/268956604	
Москва, улица Наташи Качуевской, 5	120,9	38 688 000	320 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/270531714	
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 375В, ш. Новорязанское (8 км до МКАД)	312,5	40 000 000	128 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/270843945	
Москва, Лермонтовский проспект, 2К1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	1 655,0	290 000 000	175 227	https://www.cian.ru/sale/commercial/240860108	
Москва, Привольная улица, 8, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	6 146,0	420 000 000	68 337	https://www.cian.ru/sale/commercial/251047513	
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 296, ш. Новорязанское (8 км до МКАД)	17,0	1 290 000	75 882	https://www.cian.ru/sale/commercial/271864396	
Москва, Некрасовская улица, 5, ш. Новорязанское (9 км до МКАД)	71,1	7 950 000	111 814	https://www.cian.ru/sale/commercial/267665794	
Москва, Лухмановская улица, 15, ш. Егорьевское (9 км до МКАД), ш. Носовихинское (9 км до МКАД)	183,0	17 000 000	92 896	https://www.cian.ru/sale/commercial/167944096	
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Красная Горка мкр, улица Наташинская, 16	238,0	25 900 000	108 824	https://www.cian.ru/sale/commercial/260267828	
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Московская улица, 3, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	416,0	31 000 000	74 519	https://www.cian.ru/sale/commercial/271929262	
Москва, улица Авиаконструктора Миля, вл2А, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	340,0	79 500 000	233 824	https://www.cian.ru/sale/commercial/271533420	
Москва, улица Дмитриевского, 10	2 500,0	170 000 000	68 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/254151734	
Минимальное значение			68 000		
Максимальное значение			320 000		
Среднее значение			136 811		

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, Люберцы, улица Кирова, 3, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	193,4	390 000	24 199	https://www.cian.ru/rent/commercial/271757877
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Кирова, 1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	201,0	502 500	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/270806047
Москва, улица Авиаконструктора Миля, 4к1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	208,5	417 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/271528417
Москва, Хвалынский бульвар, 7/11к1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	250,0	495 000	23 760	https://www.cian.ru/rent/commercial/268012949
Москва, улица Дмитриевского, 9А	638,8	650 000	12 210	https://www.cian.ru/rent/commercial/271229114
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	https://www.cian.ru/rent/commercial/223607194
Москва, Жулебинский бульвар, 30К1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	103,9	170 000	19 634	https://www.cian.ru/rent/commercial/271477690
Москва, Привольная улица, 13К1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	120,0	180 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/271028631
Москва, улица Маресьева, 6к1, ш. Новорязанское (11 км до МКАД)	107,2	250 000	27 985	https://www.cian.ru/rent/commercial/266450119
Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, улица Сосновая, 1к3, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	125,0	250 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/271670000
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Летчика Ларюшина, 6к2, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	129,5	259 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/267292376
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Инициативная улица, 7В, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	152,0	273 600	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/265546600
Москва, улица Наташи Качуевской, 5	120,9	292 175	29 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/270531700
Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Парковый мкр, 1к3, ш. Новорязанское (8 км до МКАД)	176,7	300 000	20 374	https://www.cian.ru/rent/commercial/268134439
Москва, улица Недорубова, 32, ш. Новорязанское (12 км до МКАД)	123,6	309 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/271856188
Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Парковый мкр, 1к4, ш. Новорязанское (7 км до МКАД)	167,0	308 950	22 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/261197320
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Камова, 5к2, ш. Новорязанское (13 км до МКАД)	149,0	357 600	28 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/271562875
Москва, Хвалынский бульвар, 4К1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	173,0	420 000	29 133	https://www.cian.ru/rent/commercial/260263678
Москва, улица Лавриненко, 8, ш. Новорязанское (11 км до МКАД)	308,0	462 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/268267390
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 125, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	408,0	654 976	19 264	https://www.cian.ru/rent/commercial/271754995
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Красная улица, 1, ш. Новорязанское (6 км до МКАД)	1 500,0	1 700 000	13 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/265205509

Минимальное значение

7 200

Максимальное значение

30 000

Среднее значение

22 236

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00

54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39

Страница 35 из 114

Financial

Consulting

Group



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ 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
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	58
Приложения	



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

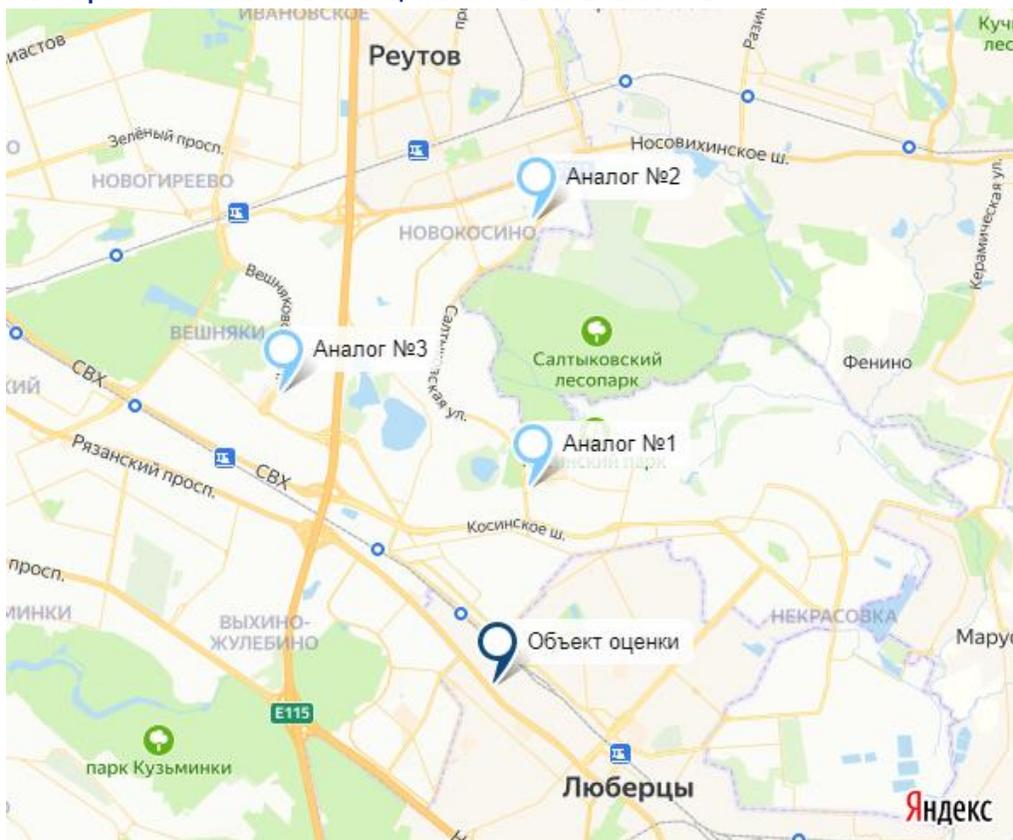
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному 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, ВАО, р-н Новокосино, Новокосинская ул., 48

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:

160 080 000,00 руб., округленно, без НДС

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	г. Москва, р-н Косино-Ухтомский, ул. Наташи Качуевской, д. 5	г. Москва, ВАО, р-н Новокосино, Новокосинская ул., 48	г. Москва, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 29
Тип объекта	нежилое помещение (ПЧН)	нежилое помещение (ПЧН)	помещение в нежилом здании	нежилое помещение (ПЧН)
Общая площадь, кв. м	662,2	283,0	1 026,0	1 047,7
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Арендный бизнес	отсутствует	отсутствует	отсутствует	имеется
Линия застройки	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал
	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал
	662,2	283,0	1 026,0	600,0
выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
подвал, кв. м	-	-	-	447,7
цоколь, кв. м	-	-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие парковки	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)
Тип планировки	зальная	зальная	зальная	зальная
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Дата предложения	04.04.2022	04.04.2022	04.04.2022	04.04.2022
Цена предложения, руб., с НДС		88 000 000	336 340 400	297 000 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		310 954	327 817	283 478
Контакты		7 963 688-57-61	7 915 232-48-51	7 958 465-32-39
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/269085242/	https://www.cian.ru/sale/commercial/265708144/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeshchenie_2001759045

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
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		310 954	327 817	283 478
Площадь, кв. м		283,0	1 026,0	1 047,7
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		310 954	327 817	283 478
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		310 954	327 817	283 478
Особые условия (арендный бизнес)	отсутствует	отсутствует	отсутствует	имеется
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	(6,0%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		310 954	327 817	266 469
Дата предложения	04.04.2022	04.04.2022	04.04.2022	04.04.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		310 954	327 817	266 469
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(7,9%)	(7,9%)	(7,9%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		286 389	301 920	245 418
Местоположение	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	г. Москва, р-н Косино-Ухтомский, ул. Наташи Качуевской, д. 5	г. Москва, ВАО, р-н Новокосино, Новокосинская ул., 48	г. Москва, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 29
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Линия застройки	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	662,2	283,0	1 026,0	1 047,7
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(11,0%)	6,0%	6,0%
Тип объекта	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	помещение в нежилом здании	нежилое помещение (ПСН)
<i>Корректировка тип объекта, %</i>		-	-	-
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал
1-й этаж	662,2	283,0	1 026,0	600,0
выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
подвал, кв. м	-	-	-	447,7
цоколь, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	8%

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39

Страница 44 из 114

Financial
Consulting
Group



Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Наличие парковки	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		-	-	-
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии			
<i>Корректировка, руб./кв. м с НДС</i>		-	-	-
Тип планировки	зальная	зальная	зальная	зальная
<i>Корректировка, руб./кв. м с НДС</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		254 886	320 035	281 863
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю</i>		18,9%	13,9%	28,2%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,330	0,449	0,221
Удельная стоимость, руб./кв. м, с НДС	290 093			
Справедливая стоимость руб., с НДС	192 099 334,36			
Справедливая стоимость руб., без НДС	160 080 000,00			

Источники: Анализ Исполнителя



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	283,0	1 026,0	1 047,7
Удельная цена	0,69	0,766	0,647	0,645
Корректирующий коэффициент		0,895	1,059	1,062
Корректировка, %		-11,0%	6,0%	6,0%

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 по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN-Group. 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 0,82
- Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,93
- Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,88

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	283,0	1 026,0	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	0,93			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,82			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,88			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	1,00	0,92
Корректировка, %		0,0%	0,0%	8%

Источник: Анализ Исполнителя

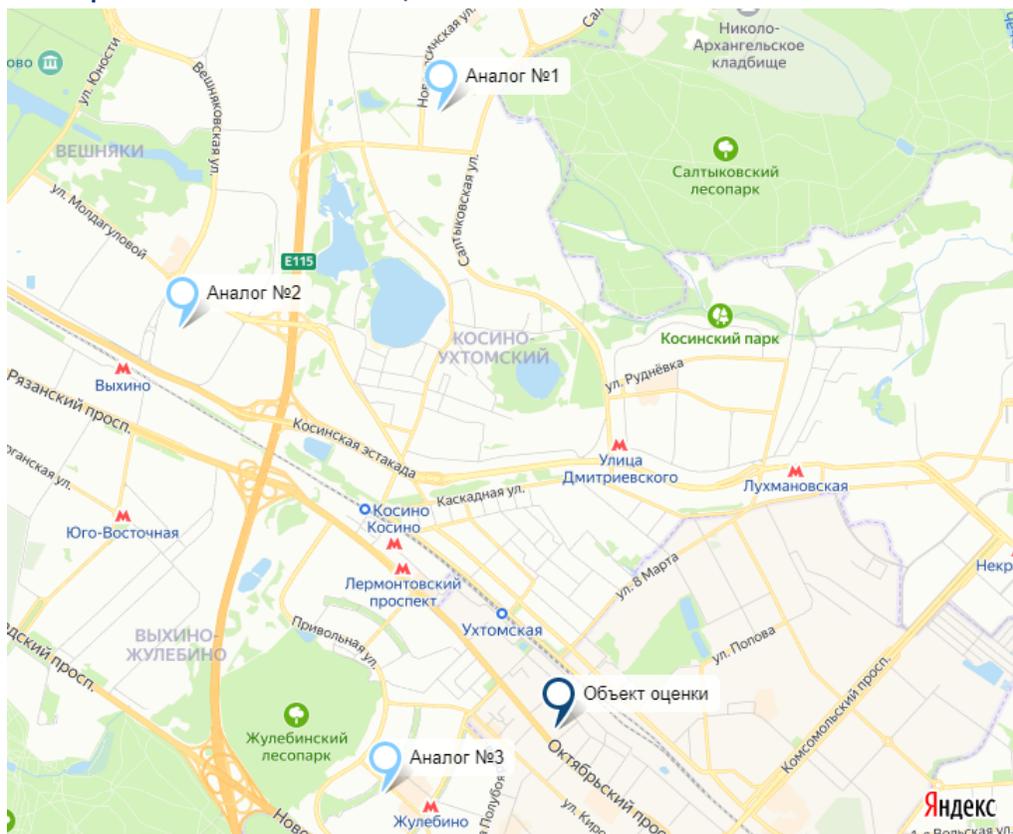
Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39
Страница 47 из 114



- ▶ **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 объекты-аналоги обеспечены парковкой (стихийной), корректировка не применялась
- ▶ **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, Вешняковская ул., 39Бс1

Объект-аналог №3: Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, ул. Авиаконструктора Миля, 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: **30 085** руб./кв. м/год, с НДС, КУ оплачиваются дополнительно
- ▶ Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки площадью 662,2 кв. м приведен в таблице далее

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	г. Москва, ВАО, р-н Новокосино, Новокосинская ул., 8К2	г. Москва, Вешняковская ул., 39Бс1	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, ул. Авиаконструктора Миля, 4к1
Линия застройки	1-я линия оживленной улицы	внутриквартально	1-я линия оживленной улицы	внутриквартально
Тип объекта	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
Общая площадь, кв. м	662,2	600,0	356,0	208,5
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		1 100 000	1 068 000	417 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		22 000	36 000	24 000
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ и ЭР оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ и ЭР оплачиваются дополнительно
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип планировки	зальная	зальная	зальная	зальная
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Дата предложения	04.04.2022	04.04.2022	04.04.2022	04.04.2022
Контакты		7 963 688-57-61	7 958 742-41-81	7 985 004-96-72
Источник*		https://www.cian.ru/rent/commercial/261414801/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl_356_m2_m._vyhino_v_2198167343	https://www.cian.ru/rent/commercial/271528417/

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7



Расчет величины ставки аренды

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды, руб./кв. м/год., с НДС		22 000	36 000	24 000
Площадь, кв. м		600,0	356,0	208,5
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		22 000	36 000	24 000
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		22 000	36 000	24 000
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ и ЭР оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ и ЭР оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, %</i>		3 536	-	3 536
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		25 536	36 000	27 536
Дата предложения	04.04.2022	04.04.2022	04.04.2022	04.04.2022
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		25 536	36 000	27 536
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		(6,8%)	(6,8%)	(6,8%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		23 791	33 540	25 655
Местоположение	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	г. Москва, ВАО, р-н Новокосино, Новокосинская ул., 8К2	г. Москва, Вешняковская ул., 39Бс1	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, ул. Авиаконструктора Миля, 4к1
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Линия застройки	1-я линия оживленной улицы	внутриквартально	1-я линия оживленной улицы	внутриквартально
<i>Корректировка, %</i>		25,0%	-	25,0%
Площадь объекта, кв. м	662,2	600,0	356,0	208,5
<i>Корректировка, %</i>		-	(8,0%)	(17,0%)
Тип объекта	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
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
	1-й этаж, кв. м 662,2	600,0	356,0	208,5
	выше 1-го этажа, кв. м -	-	-	-
	подвал, кв. м -	-	-	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Тип планировки	зальная	зальная	зальная	зальная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии			
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торе)</i>		25,0%	8,0%	42,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год, с НДС		29 739	30 857	26 617
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,212	0,662	0,126
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		30 085		
ПВД, руб./год, с НДС		19 922 530		

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 №1 и №3 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). Корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 составила плюс 3 536 руб./кв. м/год, рассчитанная следующим образом: $4\ 210 \cdot (1 - 16\%)$
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные арендные ставки, по которым реализуются объекты, несколько отличаются от заявленных в объявлениях арендных ставок. Значение скидки на торг определялось по нескольким источникам данных и составило минус 6,8%

Корректировка на торг (аренда) для торгово-офисных помещений

Тип объекта	Значение
Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2022 г.	
Коллективное мнение оценщиков	7,5%
Коллективное мнение банкиров	8,0%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.01.2022 г.)	5,0%
Среднее значение	6,8%

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), 5-е издание от 01.01.2022 г., стр. 55). Корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 составила плюс 22%, рассчитанная следующим образом: $(1,22 - 1) \cdot 100\%$, а для объекта-аналога №2 – 0%, так как аналог располагается в проходимом месте по данным продавца
- ▶ **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 производился на основании информации, полученной из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание от 01.01.2022 г., стр. 56). Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила минус 8% и минус 17% соответственно
- ▶ **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:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C_a – арендная ставка за 1 кв. м

- ▶ Удельный показатель справедливой стоимости арендной ставки для помещения свободного назначения в г. Люберцах составил 30 085 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 (04.04.2022 г. – 31.12.2022 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 271 день. Таким образом, Исполнитель исходит из предположения, что в течение 1-го прогнозного периода уровень недозагрузки составит 33,2% (90 дн./271 дн.*100%)
- ▶ Согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2022. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2022 г. (стр. 32, табл.3-4), уровень недозагрузки составляет 10,0%. Уровень недозагрузки во 2-й и последующие прогнозные периоды был принят на уровне 10,0%

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:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

- ▶ 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 01.01.2022 г., стр. 58, табл. 13), согласно которым доля коммунальных расходов в составе операционных расходов составляет 26%
- ▶ Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составили 3 795 руб./кв. м с НДС, общая сумма операционных расходов составила 2 512 962 руб. (3 795 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	1 333
Операционные расходы, руб./кв. м с НДС	5 128
Операционные расходы без учета коммунальных платежей, руб./кв. м с НДС	3 795
Итого операционные расходы (без учета коммунальных платежей), руб. с НДС	2 512 962

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39
Страница 54 из 114

Financial
Consulting
Group



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-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату оценки, средняя доходность по ним составила 8,71%

► 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 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2022 г.), сроки ликвидности для объектов торгового назначения объектов в г. Москве и городах Московской области составляют 6 мес. В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на уровне 6 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,36%

► 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
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		7	1	-	-	-
Взвешенный итог		7	2	-	-	-
Сумма		9				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,13				
Итоговая премия за риск		1,13%				

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
Среднее значение		1,00%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,2%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,71%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	4,36%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	15,20%

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-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 27 лет (2022 год – 1995 год). Соответственно, оставшийся срок равен 73 года (100 лет – 27 лет)
- ▶ Таким образом, норма возврата составила 0,0004972%

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	1995
Нормативный срок службы	100
ГОД оценки (ПП)	2022
Оставшийся срок службы	73
Ставка дисконтирования, %	15,20%
Норма возврата, %	0,0004972%

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

Ставки капитализации

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		Доверительный мин.	Доверительный макс.
Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2022 г., стр. 77, таб. 40)	11,40%	10,60%	12,20%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2022 г.)	10,00%	9,00%	12,00%
Среднее	10,70%	9,80%	12,10%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ Итоговое расчетное значение ставки капитализации составило 10,7%



Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	04.04.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			11,0%	5,0%	4,5%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС	19 922 530	14 791 797	22 114 009	23 219 709	24 264 596	25 235 180	26 244 587
Потери от недозагрузки, %		33,2%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		9 879 392	19 902 608	20 897 738	21 838 136	22 711 662	23 620 128
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	2 512 962	1 865 788	2 789 387	2 928 856	3 060 655	3 183 081	3 310 404
Чистый операционный доход, руб., с НДС		8 013 604	17 113 221	17 968 882	18 777 481	19 528 581	20 309 724
Ставка дисконтирования, %		15,20%	15,20%	15,20%	15,20%	15,20%	15,20%
Норма возврата на капитал, %							0,0004972%
Ставка капитализации, %							10,70%
Темпы роста, %							4,00%
Период дисконтирования		0,37	1,24	2,24	3,24	4,24	4,74
Фактор текущей стоимости		0,9488	0,8388	0,7281	0,6321	0,5487	0,5112
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		7 603 590	14 354 648	13 083 988	11 869 016	10 715 350	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							57 626 591,18
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							189 810 507,00
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							97 036 484,52
Справедливая стоимость объекта недвижимости руб., с НДС							154 663 075,70
Справедливая стоимость объекта недвижимости руб., округленно, без НДС							128 890 000,00

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:

128 890 000 руб., округленно, без НДС

Передан через Диалок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00

54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39

Страница 57 из 114

Financial

Consulting

Group



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	59
Приложения	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	160 080 000,00	0,5	
Доходный	128 890 000,00	0,5	
Итого			144 485 000,00

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 04 апреля 2022 г., составила:
144 485 000 (Сто сорок четыре миллиона четыреста восемьдесят пять 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.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Приложения	
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	1. Декларация качества оценки	61
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10	2. Список используемой литературы	62
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12	3. Полисы страхования ответственности	63
Основные факты и выводы	15	4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	64
Описание Объекта оценки	18	5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	65
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21	6. Фотографии объекта оценки	66
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	36	7. Копии предоставленных документов	68
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	58	8. Дополнительные материалы и расчеты	98
		9. Информация из сети Интернет	106



- ▶ 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 определенной 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

Сыстерова Н. Н.



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л. А. - Нижний Новгород, 2022 г.
- ▶ Сборник рыночных данных для оценки и консалтинга, Яскевич Е. Е. – Москва, 2021 г.



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва 29 ноября 2021 г.		
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул. д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549699 / КПП 770901001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) 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.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются на территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Группа Финансового Консультирования"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксейной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.	

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/01051/19
 Исл. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

ПОЛИС №0991R/776/10613/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва 16 ноября 2021 г.		
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10613/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590699645632	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) 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	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненное данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Систерова Наталья Николаевна	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.		

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
 54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39

Страница 63 из 114
 Financial

Consulting
 Group





Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39

Страница 64 из 114
Financial

Consulting
Group





Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39
Страница 65 из 114



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



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации при

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
08.11.2021г.			
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		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский проспект д. 55, пом. 1		
Площадь, м2:	662,2		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	торговое		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	18516171,52		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:22:0010205:64		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
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		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с площадью: 646,6 кв.м; наименованием: Помещение. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39
Страница 68 из 114

Financial
Consulting
Group



Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
08.11.2021г.			
Кадастровый номер:		50:22:0010205:1095	
Получатель выписки:		ИСМАЙЛОВ ВЯЧЕСЛАВ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ, действующий(ая) на основании документа ** от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КСП КАПИТАЛ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ", 7723627413	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39
Страница 69 из 114



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
08.11.2021г.			
Кадастровый номер:		50:22:0010205:1095	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Активно один" под управлением КСП Капитал УА ООО
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50/001-50/061/006/2015-995/3 18.01.2016 18:00:34
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		18.01.2016 18:00:35
	номер государственной регистрации:		50-50/001-50/061/006/2015-995/4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.01.2016 с 11.01.2016 до 31.07.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Активно один", № 39, выдан 21.07.2015
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Помещение																											
вид объекта недвижимости																											
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2																										
Всего разделов: 2																											
Всего листов выписки: 4																											
08.11.2021г.																											
Кадастровый номер:	50:22:0010205:1095																										
4.2	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>28.09.2005 00:00:00</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50-50-22/062/2005-484</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 15.08.2005 по 15.08.2015 с 15.08.2005 по 15.08.2015</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Агроаспект", ИНН: 7715277300</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Дополнительное соглашение, № 6, выдан 20.03.2013, дата государственной регистрации: 23.04.2013, номер государственной регистрации: 50-50-61/031/2013-286 Договор аренды нежилого помещения, № 21/12, выдан 09.08.2005, дата государственной регистрации: 28.09.2005, номер государственной регистрации: 50-50-22/062/2005-484</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Заявленные в судебном порядке права требования:</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</td> </tr> </table>	вид:	Аренда	дата государственной регистрации:	28.09.2005 00:00:00	номер государственной регистрации:	50-50-22/062/2005-484	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.08.2005 по 15.08.2015 с 15.08.2005 по 15.08.2015	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроаспект", ИНН: 7715277300	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение, № 6, выдан 20.03.2013, дата государственной регистрации: 23.04.2013, номер государственной регистрации: 50-50-61/031/2013-286 Договор аренды нежилого помещения, № 21/12, выдан 09.08.2005, дата государственной регистрации: 28.09.2005, номер государственной регистрации: 50-50-22/062/2005-484	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	5	Заявленные в судебном порядке права требования:	6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
вид:	Аренда																										
дата государственной регистрации:	28.09.2005 00:00:00																										
номер государственной регистрации:	50-50-22/062/2005-484																										
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.08.2005 по 15.08.2015 с 15.08.2005 по 15.08.2015																										
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроаспект", ИНН: 7715277300																										
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение, № 6, выдан 20.03.2013, дата государственной регистрации: 23.04.2013, номер государственной регистрации: 50-50-61/031/2013-286 Договор аренды нежилого помещения, № 21/12, выдан 09.08.2005, дата государственной регистрации: 28.09.2005, номер государственной регистрации: 50-50-22/062/2005-484																										
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																										
сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																										
5	Заявленные в судебном порядке права требования:																										
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:																										
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:																										
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:																										
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:																										

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



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

г. Люберцы Московской области

«09» августа 2005г.

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

1. Предмет договора

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

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

2. Обязательства и права Сторон

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



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

3

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

3. Платежи и расчеты по договору

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

4



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

4. Ответственность сторон

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

5

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

5. Срок действия договора

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

6. Форс-мажор

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

6



7. Прочие условия

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

7

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

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

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатели:

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

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

Школьников Б.Е.

Школьникова В.В.

Арендатор:

ООО «Агроаспект»
127562, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.60
ИНН 7715277300, КПП 771501001
Р/с 40702810100001401060
в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия»
г. Москва
к/с 301018102000000000700
БИК 044525700

Генеральный директор

/Д.Ю. Гирцаенко/



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

г. Люберцы Московской области

«20» октября 2005 г.

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

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

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

1

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

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

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

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатели:

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

ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320

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

Арендатор:

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

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



Школьников Б.Е.

Школьников В.В.



Генеральный директор

/Д.Ю. Грицаенко/

2

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39

Страница 77 из 114

Financial
Consulting
Group



77

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	
Номер регистрационного округа	20
Приведена государственная регистрация	приведена
Дата регистрации	08.08.2008
Номер регистрации	00-00-00111111-08
Регистратор (подп.)	Ефимович
	(Ф.И.О.)



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

г. Люберцы Московской области

17 июня 2008 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агросект»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шарыпина Олега Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от 09.08.2005г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

- 1. Раздел 3 «Платежи и расчеты по договору» Договора изложить в следующей редакции:**
- «3.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает арендную плату, состоящую из постоянной и переменной величин:
- 3.1.1. С **15.11.2005 г. до 08 августа 2008 г.** ежемесячная постоянная арендная плата составляет 15200 (Пятнадцать тысяч двести) долларов США, при этом арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
- 3.1.2. С 15.11.2005 г. до 01 апреля 2008 г. переменная часть арендной платы определяется Сторонами ежемесячно, исходя из стоимости совокупных расходов Арендодателя по содержанию Помещения за оплачиваемый период, а именно расходов по оплате электроэнергии и телефонных линий на 2 (два) присоединения.
- 3.1.3. С 15.11.2005 г. до 01 апреля 2008 г. переменная часть арендной платы уплачивается Арендатором ежемесячно, на основании выставленного счета Арендодателя, в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента его получения. Неотъемлемым приложением к счету Арендодателя являются копии счетов обеспечивающих и снабжающих Помещение организаций, подтверждающие произведенные Арендодателем расходы по содержанию Помещения.
- 3.2. С **01 апреля 2008 года** Арендная плата за пользование Помещением не включает в себя переменную составляющую и именуется «ежемесячная арендная плата».
- 3.3. С **09 августа 2008 года** за пользование Помещением общей площадью 649,7 кв. м., Арендатор уплачивает арендную плату в размере 14000 (Четырнадцать тысяч) рублей за один квадратный метр в год. Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения.
- Ежемесячная арендная плата** за Помещение с 09 августа 2008 года составит 757983,33 (Семьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот восемьдесят три целых тридцать три сотых) рубля, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (Пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
- 3.4. С 01 апреля 2008 г. Арендатор оплачивает расходы по оплате электроэнергии и телефонных линий на 2 (два) присоединения по Агентскому договору, заключённому Арендатором с Арендодателями «___» _____ 200 г. Кроме того, Арендатор обязуется в 10-ти (Десяти)-дневный срок с момента подписания настоящего Соглашения заключить договор с управляющей компанией на эксплуатацию помещения.
- 3.5. Все денежные расчеты по настоящему Договору по 08 августа 2008 года исключительно производятся в рублях РФ по курсу доллара США к рублю, установленному ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.



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

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

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

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

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

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

г. Люберцы Московской области

11 марта 2010 года

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

- 1. Пункт 3.3. Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г. изложить в следующей редакции:
«3.3. С 01 апреля 2010 года за пользование Помещением общей площадью 649,7 кв. м., Арендатор уплачивает арендную плату в размере 14700,00 (Четырнадцать тысяч семьсот) рублей за один квадратный метр в год. Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения. Ежемесячная арендная плата за Помещение с 01 апреля 2010 года составит 795882,50 (Семьсот девяносто пять тысяч восемьсот восемьдесят два) рубля 50 копеек, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя».
- 2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
- 3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г.
Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателей.
- 5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (Четырех) одинаковых экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатели:
Школьников Борис Ефимович
ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308
Р/с 40802810238360104218 в Центральном ОСБ
8641/01593 Сбербанка России г. Москва, К/с
30101810400000000225,
БИК 044525225
ПФР 087-513-30237
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы
Школьникова Вера Васильевна
ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320
Р/с 40802810338360104603 в Центральном ОСБ
8641/01593 Сбербанка России г. Москва, К/с
30101810400000000225,
БИК 044525225
ПФР 087-513-30238
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы

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

Генеральный директор
Б. Е. Школьников
В. В. Школьникова
О.И. Шарыпин




Арендодатели:
Школьников Борис Ефимович
ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308
Р/с 40802810238360104218 в Лефортовском
ОСБ 6901/01593 Сбербанка России г. Москва,
К/с 30101810400000000225,
БИК 044525225
ИФР 087-513-30237
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы
Школьникова Вера Васильевна
ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320
Р/с 40802810238360104215 в Лефортовском
ОСБ 6901/01593 Сбербанка России г. Москва,
К/с 30101810400000000225,
БИК 044525225
ИФР 087-513-30238
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы



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

Генеральный директор
О.И. Шарыпин




Управление по государственной регистрации
 situated in Moscow region
 Номер регистрации: 50
 Дата регистрации: 05 MAR 2010
 Номер регистрации: 50-50-001/2009/001/141
 Регистратор: ПОХАБОВА М. С.



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

г. Люберцы Московской области

11 марта 2011 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора 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. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроспект»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шарыпина О.И., действующего на основании Устава, с другой стороны, договорились о следующем:

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

МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатели:
Школьников Борис Ефимович
 ИНН 7721262673,
 ОГРН 304770000014308
 Р/с 4080281023836104218 в Московском банке
 Сбербанка России (ОАО) г. Москва
 К/с 30101810400000000225,
 БИК 044525225
 ИФР 087-513-30237
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы
Школьников Вера Васильевна
 ИНН 772195001466,
 ОГРН 304770000014320
 Р/с 4080281023836104215 в Московском банке
 Сбербанка России (ОАО) г. Москва
 К/с 30101810400000000225,
 БИК 044525225
 ИФР 087-513-30238
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы

[Подписи]
 Б. Е. Школьников
 В. В. Школьников

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



О.И. Шарыпин

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
 54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39

Страница 80 из 114



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

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

МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

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

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

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
 54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39

Страница 81 из 114

Financial

Consulting
Group



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



Б. Е. Школьников



В. В. Школьникова

Генеральный директор



В.В. Осипов



Всего пронумеровано, прошито и скреплено печатью 2 листа



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

г. Люберцы Московской области

«20» марта 2013 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Сарапул, пол: мужской, гражданство РФ, паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьникова Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., место рождения: с. Сухорабовка Сергеевского района Северо-Казахстанской обл., пол: женский, гражданство РФ, паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые **«Арендодатели»**, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект»** (зарегистрировано Московской регистрационной палатой 15.05.2001 г. за № 002.044.168, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, 127549 г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60), именуемое далее **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Осипов Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение №6 (далее - Соглашение) к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от «09» августа 2005 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

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

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

«1.2. Помещение, согласно Кадастровому паспорту, выданному Филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра, по Московской области» «06» марта 2013 года, и Техническому паспорту, выданному Люберецким филиалом ГУП МО «МО БТИ» 23 июля 2007 года, копия которых является Приложением № 1 к настоящему Договору, состоит из помещения №1 общей площадью 646,6 (Шестьсот сорок шесть целых и шесть десятых) кв.м., № по плану: 1-28, расположенного на первом этаже, лит. Б».
- Изложить пункт 3.3. Договора в следующей редакции:

«3.3. Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 сентября 2012 года составляет 860746,92 (Восемьсот шестьдесят тысяч семьсот сорок шесть) рублей 92 копейки, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения».
- Арендодатели настоящим подтверждают свое полное и безотзывное согласие на произведенные Арендатором на дату подписания настоящего Соглашения работы по перепланировке арендуемого Помещения (далее - Перепланировка). Арендодатели обязуются зарегистрировать изменения в ЕГРП по результатам Перепланировки и получить новые Свидетельства о государственной регистрации права, содержащие сведения о Помещении с учетом Перепланировки. Арендодатели подтверждают отсутствие претензий, связанных с выполнением Арендатором Перепланировки Помещения.
- Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
- Споры, вытекающие из настоящего Соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
- Все остальные пункты Договора остаются не измененными.
- Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью Договора. Стороны установили, что в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ, условия п. 2 настоящего Соглашения подлежат применению к отношениям

- Сторон, возникшим с 01 сентября 2012 года, условия п. 3 настоящего Соглашения подлежат применению к отношениям Сторон, возникшим с даты заключения Договора.
- Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендатора.
- Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) одинаковых экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Приложение №1 к Договору изложить в редакции Приложения №1 к Соглашению.
- Приложение №1 - копия документов технической инвентаризации.

МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатели:

Школьников Борис Ефимович
ИНН 772126267673,
ОГРН 30477000014308
р/с 40802810003100000149
в Московском филиале ОАО
«ГУТА-БАНК»
к/с 30101810600000000915
БИК 044583915
ИФР 087-513-30237
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы

Школьникова Вера Васильевна
ИНН 772195001466,
ОГРН 30477000014320
р/с 40802810403100000150
в Московском филиале
ОАО «ГУТА-БАНК»
к/с 30101810600000000915
БИК 044583915
ИФР 087-513-30238
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы

Арендатор:

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

Генеральный директор



В.В. Осипов

В. В. Школьникова



Приложение №1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 06 марта 2013 г.

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

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

Адрес (местонахождение):

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

- 1.5. Назначение помещения: нежилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане:
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
- 1.10. Примечание:

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

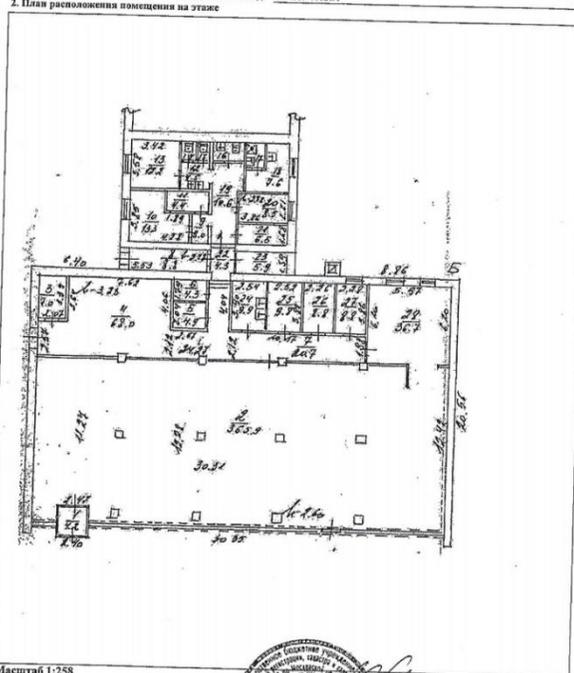
Начальник Люберецкого отдела (полное наименование должности) О. П. Багдарова (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 2, всего листов 2

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



Масштаб 1:258

Начальник Люберецкого отдела (полное наименование должности)



О. П. Багдарова (инициалы, фамилия)



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

Люберецкий филиал
наименование филиала

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

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

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

наименование объекта недвижимости

№ 55 по улице (пер.) Октябрьский проспект

Инвентарный номер	124:039-10021
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

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



3550488

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	Школьников Борис Ефимович (паспорт: серия 46 99 номер 166301 выдан Уставским ОМ Люберецкого УВДМО 02.04.1999)	- Договор купли-продажи нежилого помещения от 12.03.1998г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 16.09.1998г. №50-01.22-7.1998-49.3	1/2
2	Школьникова Вера Васильевна	- Договор купли-продажи нежилого помещения от 12.03.1998г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 16.09.1998г. №50-01.22-7.1998-49.2	1/2

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

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

III. Описание зданий и сооружений

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



IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

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

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость

2755102,00 руб.

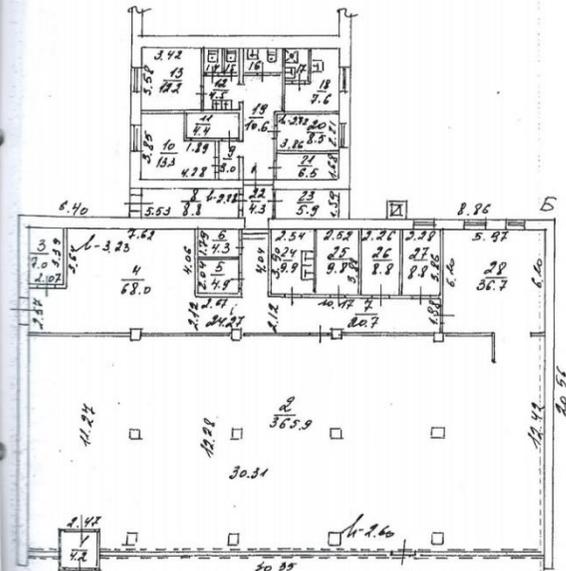
3

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

СТРОЕНИЯ ЛП

ЛЮБЕРЦЫ

№ владения Октябрьский ул. - 55



УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ЛЮБЕРЦКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН МО

ЭКСПЛИКАЦИЯ
НА НЕЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ

СОГЛАСОВАНО

Масштаб 1:200

19.07.2007



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

Литера	Этаж	№ помещения	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно	
						основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	1	1	тамбур							
Б		2	торговый зал		4,2				4,2	3,23
Б		3	компрессорная		365,9	365,9				2,60
Б		4	коридор		7,0				7,0	3,23
Б		5	кабинет		68,0				68,0	
Б		6	комната охраны		4,9		4,9			
Б		7	коридор		4,3				4,3	
Б		8	коридор		20,7				20,7	
Б		9	коридор		8,8				8,8	2,38
Б		10	кабинет		3,0				3,0	2,72
Б		11	касса		13,3		13,3			
Б		12	коридор		4,4		4,4			
Б		13	комната приема пищи		4,5				4,5	
Б		14	туалет		12,2					12,2
Б		15	туалет		1,3				1,3	
Б		16	санузлы		1,2				1,2	
Б		17	душевая		2,7				2,7	
Б		18	умывальник		2,8				2,8	
Б		19	коридор		7,6				7,6	
Б		20	раздевалка		10,6				10,6	
Б		21	раздевалка		8,3				8,3	
Б		22	коридор		6,5				6,5	
Б		23	эл. щитовая		4,3				4,3	2,28
Б		24	мочалка		3,9				3,9	
Б		25	подсобное помещение		9,9		9,9			3,23
Б		26	подсобное помещение		9,8		9,8			
Б		27	подсобное помещение		8,8		8,8			
Б		28	торговый зал		8,8		8,8			
Итого по помещению (торговое I)					36,7		36,7			2,60
ИТОГО:					646,6		462,5			184,1
Итого по этажу I					646,6		462,5			184,1
Итого по всем этажам					646,6		462,5			184,1

Помещения, не включенные в общую площадь здания:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого по помещению ()										
ИТОГО:										

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

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

19.02.2007
18.02.2007
18.02.2007
18.02.2007

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

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

Особые отметки

Паспорт составлен 20 июля 2007 г.

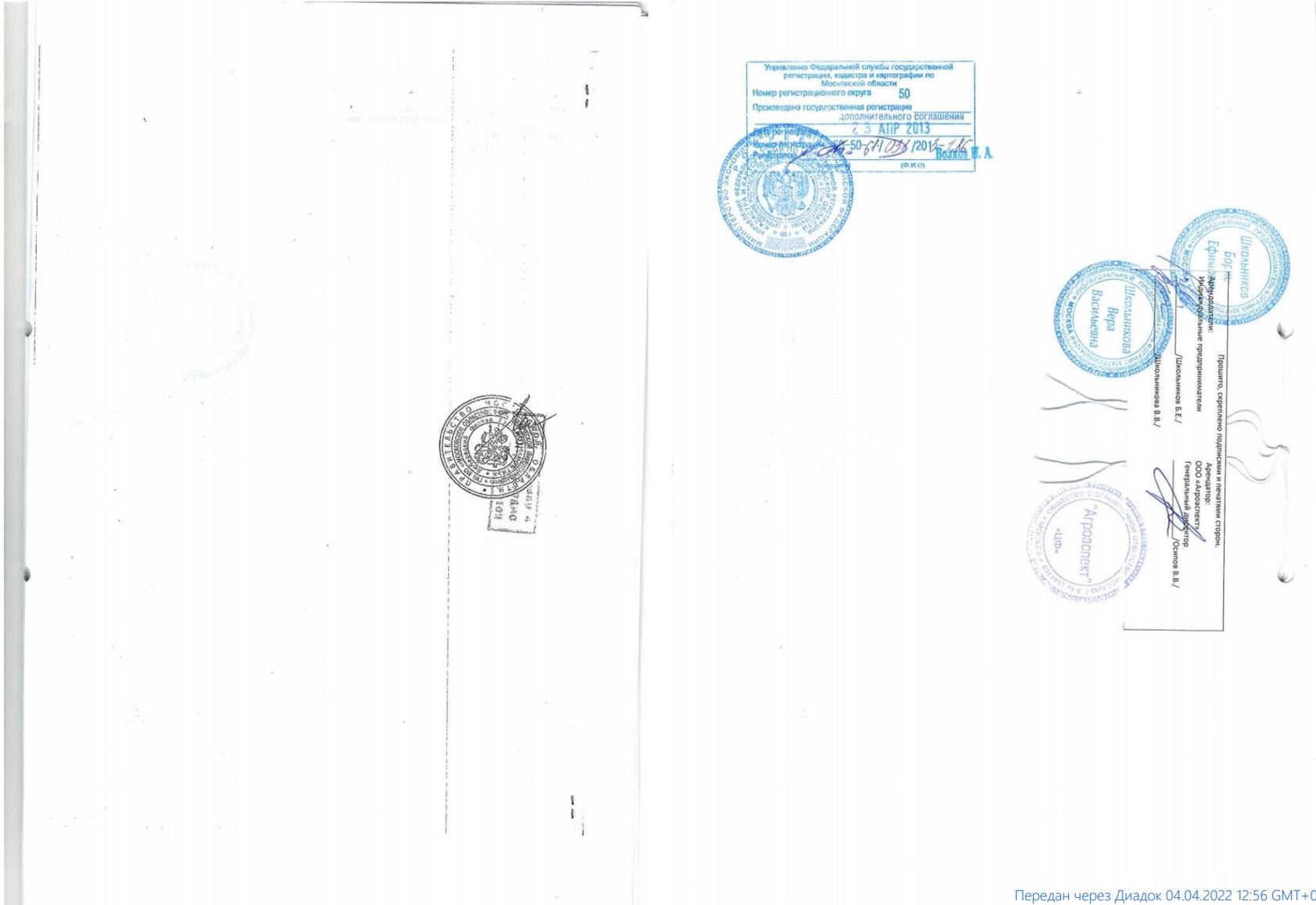
Исполнитель Вдовина Т.С.
Инженер, инженер, оценщик

Проверил Соломатина М. В.
Инженер

Директор филиала Вандтке М. Ф.
Инженер

Дата выдачи "23" июля



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

г. Люберцы Московской области

«20» августа 2013 года

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

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

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

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

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатели:

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

Арендатор:

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



В.В. Осипов



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

город Москва

«27» октября 2014 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Сарapul, паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. 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 304770000014320) 14.04.1959 г.р., место рождения: село Сухорабовка Сергеевского района Северо-Казхастанской области, паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект»** (ОГРН 1027700302530, ИНН/КПП7715277300/774901001, Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г. выдано Московской регистрационной палатой, адрес местонахождения: 127549 г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.60), именуемое далее «Арендатор», в лице Сереежина Максима Александровича, действующего на основании Доверенности от 15.04.2014 года, зарегистрированной в реестре за № 1-984, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 8 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды № 21/12 от 09 августа 2005 года (запись регистрации №50-50-22/062/2005-484, дата регистрации 28.09.2005 года) (далее – «Договор»), заключенному в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: **Московская область, г.Люберцы, Октябрьский проспект, д. 55, (далее – «Помещение»),** о нижеследующем:

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

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

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

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

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

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

4. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, Арендатор перечисляет на расчетный счет каждого из Арендодателей в равных долях сумму Обеспечительного платежа 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 Арендатором:

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

5.3.2. Существенно ухудшает нежилое помещение

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

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

5.3.3.2. Нарушения Арендатором целевого назначения Помещения».

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

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

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

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

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

7. Изложить пункт 7.7. Договора в следующей редакции:

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

8. Исключить пункт 3.9. Договора.

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

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

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

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

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

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

от Арендатора:
Представитель по Доверенности
ООО «Агроаспект»

/ М.А. Серезжин /

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 Номер регистрационного округа: 50
 Происхождение государственной регистрации: 0001001
 Дата регистрации: 01.11.2022
 Номер регистрации: 50/01-01/2022-0001001
 Регистратор: [подпись]



Дополнительное соглашение № 9

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

г. Москва

18 апреля 2016 г.

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

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

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

1. Преамбулу Договора изложить в следующей редакции:

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

2. Изложить п. 1.2 Договора в следующей редакции:

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

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

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

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

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

Арендодатель

Арендатор

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

8. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты подписания и распространяет свое действие на отношения сторон, начиная с 18 января 2016 года и до окончания срока действия Договора.

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

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

Арендодатель

Арендатор

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39

Страница 92 из 114

Financial

Consulting
Group

Приложения №1 к настоящему Дополнительному соглашению.

11. К настоящему Дополнительному соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

- Приложение №1 – Кадастровый паспорт Помещения;

Адреса и реквизиты Сторон:

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

Арендодатель

Арендатор

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

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выявлено в государственном кадастре недвижимости)

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

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

Описание помещения:

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

Заместитель начальника Люберецкого отдела		И. Б. Хощуба
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(печать, фамилия)</small>

Арендодатель

Арендатор

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
 54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39

Страница 93 из 114





№ Д. № 312 от 22.11.2016 г.

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

г. Москва

«09» октября 2016 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39

Страница 94 из 114

Financial

Consulting
Group

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

Местонахождение, банковские реквизиты и подписи Сторон

	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентный «Активно один»	ООО «Агроаспект»
Адрес регистрации:	119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16	127549 г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 60
Адрес для корреспонденции:	119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16	142784, г. Москва, Киевское шоссе, 2 км, Офисный парк Сописьу, 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	301018102000000000700
БИК	044525555	044525700

Генеральный директор



/ Ю.А. Короткова /

Генеральный директор



/ В.В.Осипов /



ВКХ N 140 от 09.08.2005

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

Московская область, г. Люберцы

01.08.2018 2018 года

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

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

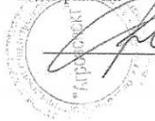
1. В связи с изменением адреса здания, в котором расположено Помещение изменить п.1.1. Договора, изложив его в следующей редакции: «1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество (далее – «Помещение»), расположенное по адресу: Октябрьская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 55, пом. 1».
2. Изменить п. 1.2. Договора, изложив его в следующей редакции: «1.2. Помещение общей площадью 662,2 (Шестьсот шестьдесят две целых и две десятых) метра квадратных, кадастровый номер 50:22:0010205:1095, согласно Техническому паспорту, выданному Котельническим отделом Люберецкого филиала ГУП МО «МОБТИ» «07» декабря 2017 года, который является Приложением № 1 к Договору».
3. Положения Договора, противоречащие настоящему Соглашению, применительно не подлежат.
4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с даты такой регистрации. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ условия Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания. Изменение площади Помещения не влечет за собой увеличения арендной платы.
5. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные Соглашением, регламентируются условиями Договора.
6. Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одну экземпляру для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
7. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендатора, при условии предоставления необходимых для такой регистрации документов со стороны Арендодателя.
8. К настоящему соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:
Приложение № 1 – Копия технического паспорта.

от Арендодателя:
Генеральный директор



/ Ю.А. Короткова /

от Арендатора:
по доверенности



/ В.В. Осипов /



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

Копия технического паспорта

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

Добровольный филиал ГУП МО "МОБТИ"
Правительство Московской области, от (техническое обслуживание) (далее по тексту)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

ИЗДАНИЕ
Правительство Московской области

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

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

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

1	Сведения об объекте недвижимости (наименование, вид, категория земель, ИДН, вид разрешенного использования по учету)	2	Данные, подтверждающие право собственности, владения, пользования	3	Данные (квартал, этаж)
1	Земельный участок кадастровый № 50:02:020205:1093/01 от 01.12.2017	2	Сведения об объекте недвижимости по адресу: Московская область, Люберцы, Октябрьский проспект, дом 55, помещение 7	3	Полное наименование: Люберцы, Октябрьский проспект, дом 55, помещение 7

II. Экспозиция к поэтажному плану

№ п. по плану	Этаж	Назначение	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	1	коридор		12,9	2,22	
2	1	комнатный блок		459,1	2,50	
3	1	кухня		6,7	2,22	
4	1	ванная		6,1		
5	1	туалет		2,9		
6	1	спальня		2,5		
7	1	санузловый		5,9	2,70	
8	1	заловая		6,2	2,52	
9	1	прихожая		8,3		
10	1	коридор		10,6		
11	1	комнатный блок		4,2		
12	1	ванная		2,4		
13	1	туалет		2,1		
14	1	коридор		2,4		
15	1	коридор		6,7		
16	1	коридор		2,4	2,20	
17	1	коридор		4,9		
18	1	комнатный блок		22,2	2,70	
19	1	ванная		6,5		
20	1	туалет		2,9		
21	1	коридор		2,5		
Итого				662,4		



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

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
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	0,76	0,90	0,84	0,87	0,83	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,74	0,91	0,84	0,87	0,83	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,68	0,87	0,79	0,83	0,77	0,73
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94



Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

13.1.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

13.1.2.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 477. Значения скидки на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы доверительных интервалов, активный рынок

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

439

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 449. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

412

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39
Страница 99 из 114



Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль, 2022 г.)

Таблица 241. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1.00	1.04	1.22	1.49	1.50	1.72
	от 50 до 125	0.96	1.00	1.17	1.44	1.45	1.65
	от 125 до 300	0.82	0.85	1.00	1.23	1.24	1.41
	от 300 до 750	0.67	0.70	0.82	1.00	1.01	1.15
	от 750 до 1500	0.67	0.69	0.81	0.99	1.00	1.14
	от 1500	0.58	0.60	0.71	0.87	0.88	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 25кв.м. до 1875кв.м.

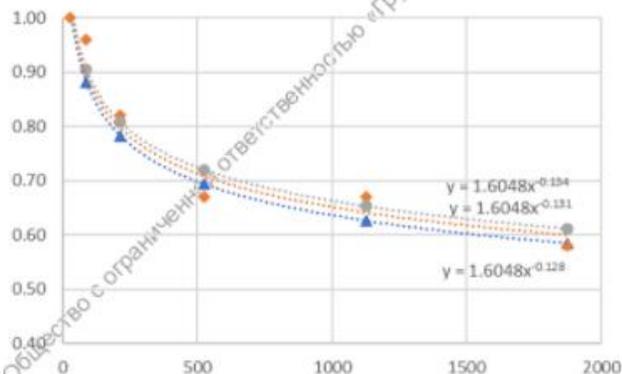


Рисунок 105. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Доверительный интервал.

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		от	до
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,22	1,15	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,13	1,07	1,19
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,06	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,06	1,15

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		от	до
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,22	1,13	1,31

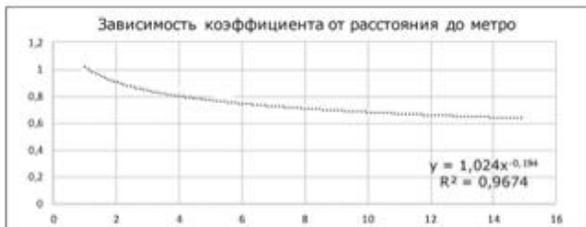
9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		от	до
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
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	1,32

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	1,19





* корректура в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,36
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии короткой второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,09	1,06	1,15

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	9,1% 10,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	11,4% 13,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	9,6% 11,4%
4. Стрит-ритейл	10,0%	9,3% 10,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,8% 13,2%

Таблица 4. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	4,6% 15,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	6,2% 18,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	4,9% 16,1%
4. Стрит-ритейл	10,0%	4,9% 15,1%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,0% 18,0%



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

12	сельскохозяйственного, административного и потребительского назначения (совместно)	5	23	13	11	14	17
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	15	9	8	10	12
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	17	11	9	12	14
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	18	11	9	12	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	7	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9	8	10	12
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	7	14	10	8	11	13
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	7	4	3	4	5
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости			по срокам зданий основного			



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.	Противодействие - складские помещения			
	Операционные расходы	3 412	3 122	2 210
	Эксплуатационные расходы	2 580	2 310	1 660
2	СанктПетербург			
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.	Противодействие - складские помещения			
	Операционные расходы	2 510	2 240	1 608
	Эксплуатационные расходы	1 950	1 740	1 105
3	Московская область			
3.1.	Противодействие - 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 быстроизнашиваемых элементов недвижимости

Справочник: оценка недвижимости в 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия

4.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Таблица 40. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	11,5%	10,6% - 12,4%
2. Торговые объекты	11,4%	10,6% - 12,2%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	10,3% - 11,7%

Таблица 41. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

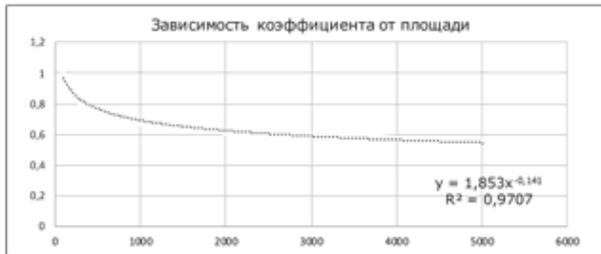
Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисные объекты	11,5%	9,2% - 13,8%
2. Торговые объекты	11,4%	9,1% - 13,7%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	8,7% - 13,3%



6. Общая площадь*

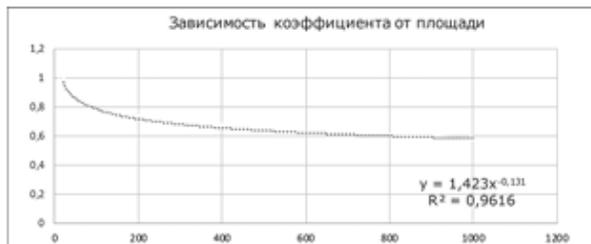
а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000>
<100		1,00	1,12	1,23	1,36	1,49	1,62	1,77
100-300		0,89	1,00	1,10	1,21	1,33	1,45	1,58
300-500		0,81	0,91	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44
500-1000		0,74	0,83	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31
1000-2000		0,67	0,75	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19
2000-5000		0,62	0,69	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09
5000>		0,56	0,63	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000>
<20		1,00	1,11	1,23	1,36	1,49	1,63	1,77
20-50		0,90	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,60
50-100		0,81	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44
100-300		0,74	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31
300-500		0,67	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19
500-1000		0,62	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09
1000>		0,56	0,63	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

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	1,10	1,21
--	------	------	------

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектов-аналогов

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	17,26	12,52	22,11
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	18,36	13,55	23,16

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)	20,48	16,26	24,87
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,05	16,25	23,11

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	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	16
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	12,26	10,22	14,98
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,08	11,45	15,34



Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и коммунальных платежей. Коэффициент капитализации определен исходя из деп. предположений трейдера за вычетом скиндр на торг.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов [Statrielt](#) на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение K_k	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов,

Объект-аналог №1 для сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 cian.ru/sale/commercial/269085242/ 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ 👤 ⋮

29 мар, 10:40 👁 50 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 283 м²

в ЖК «Дмитриевский», Дом 5, сдан в 1 кв. 2019

Москва. ВАО, р-н Косино-Ухтомский, ул. Наташи Качевской, 5 [На карте](#)

🚶 Улица Дмитриевского - 4 мин. пешком 🚶 Лухмановская - 17 мин. пешком

🚶 Косино - 9 мин. на транспорте

❤ В избранное 🔄 📄 📁 📧 ⚠



283 м²
Площадь

1 из 19
Этаж

Свободно
Помещение

Продам торговое помещение свободного назначения!
Готовы реализовать площадь целиком или частями
1-я линия, в непосредственной близости от метро улица Дмитриевского, в крупном густом жилом массиве
Помещения имеют открытую планировку
Витринное остекление
Высота потолка: 3,6 м
Вход в количестве: 4
Мощность: 56 кВт
Вытяжная вентиляция, промышленная с выводом на крышу
Бесплатная парковка
Собственник Физ. лицо Ипотека возможна
суждать при встрече.

Очистить список

Платное

88 000 000 ₽

310 955 ₽ за м²

+7 963 688-57-61

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

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

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Консалт Недвижимость
📄 Документы проверены



Офисы класса В от 39,6 м²

Комфортные офисы от 125 685 ₽/м² в новом бизнес-центре Ревалга. Сдана во II кв. 2022 г.

+7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Перера». Застройщик АО «Стальмонтэк-ОПТИМ». Подробности на сайте revalg.ru

Перейти на сайт



Продажа в БЦ «Омега-2»

Продажа офисов от 25 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м² м.п. Автозаводская. Офисы от 133 000 руб./м².

+7 (495) 106-43-73

Перейти на сайт



Продажа от 140 600 р. м2

«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м². 1 мин. от метро

+7 (495) 153-34-47

Застройщик: ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на a101.ru

Перейти на сайт

Ожидание доступного сокета...

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

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39
Страница 106 из 114

Financial
Consulting
Group



Объект-аналог №2 для сравнительного подхода

← → ↻ 🔒 cian.ru/sale/commercial/265708144/
🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ 👤 ⋮

вчера, 15:40 👁️ 81 просмотр, 0 за сегодня
🏷️ Платное

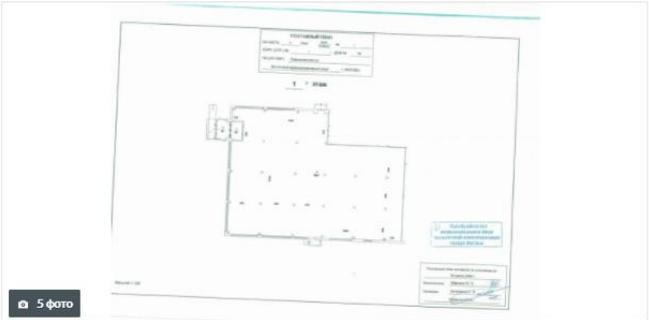
Свободное назначение, 1 026 м²

Москва, ВАО, р-н Новокосино, Новокосинская ул., 48 На карте

📍 Новокосино

📏 Носовихинское шоссе, 3 км от МКАД

❤️ В избранное
📷
📄
📥
📧
🔗
⚠️



📷 5 фото

1 026 м²

Площадь

1 из 1

Этаж

Свободно

Помещение

Лот 3137.

Продажа отдельно стоящего здания на земельном участке 1570м², ВАО, ул. Новокосинская д. 48, ближайшая станция метро Новокосино расположена в 10 минутах пешком. Первая линия домов, отличная визуализация с проезжей части Новокосинской улицы. В непосредственной близости расположена остановка наземного транспорта и пешеходный переход. Большой рекламный потенциал, парковка. Объект расположен в густонаселенном жилом массиве с плотной многоэтажной застройкой района Новокосино. Высокий пешеходный трафик. Рядом находятся административные учреждения, мед. центры, салоны красоты и т.д.

Параметры здания:
 Одноэтажное ОСЗ общей площадью 1026 кв.м. Все коммуникации подведены. Зона разгрузки-погрузки. Вход с фасада и со двора. Эл. мощность 81 кВт.
 В одном уровне. Зальная планировка. Витринные окна по фасаду. ЗУ - 1 670 кв.м (12 соток).

336 340 400 Р ▾

327 818 Р за м²

+7 915 232-48-51

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

SS АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

S5D 🏆

🔒 Документы проверены

РЕКЛАМА

ПРОДАЖА ОФИСОВ

Продажа в БЦ «Омега-2»
 Продажа офисов от 25 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская. Офисы от 133 000 руб./м²!

+7 (495) 106-43-73

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА

Офисы класса «А» от 80 м²

Реализация по ДДУ с применением эскроу-счетов. Рассрочка 0% на 24 мес. м. Павелецкая

+7 (495) 845-01-05

ООО Специализированный застройщик «Таллер», рассрочка 0%, срок максимальный – 24 мес., минимальный ПВ – 30%, предельная сумма 5 млрд рублей

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА

Продажа от 140 600 р. м2

«Либия» офисные пространства. Площадь от 57 м2. 1 мин. от метро

+7 (495) 153-34-47

Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на v101.ru

[Перейти на сайт](#)

👉 [Отзыв о сайте](#)

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

Объект-аналог №3 для сравнительного подхода

← → ✕ avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045 🔍 📄 ☆ ⚙️ 👤 ⋮

28 марта в 09:39

297 000 000 ₪ ▾
283 478 ₪ за м²

8 495 760-01-86

Написать сообщение
Отвечает около часа

Contact Real Estate
Компания
На Авито с апреля 2014 🏆
Реквизиты проверены

№ 2001759045, 👁 491




О помещении
Общая площадь: 1047.7 м²

Расположение
Москва, Вешняковская ул., 29

- Выхино, 1,1 км
- Юго-Восточная, 2,2 км
- Рязанский проспект, 2,3 км

Описание
 На продажу предлагается готовый арендный бизнес площадью 1047,7 кв.м.
 Арендаторы с долгосрочными договорами: Доминос Пицца, 4Лапы, ВкусВилл, Мясницкий ряд, Планета Здоровья, Литра, Цветы мира. Густонаселенный оживленный район, здание расположено по пути от метро вглубь жилого массива. Рядом пешеходный переход, автобусная остановка. Аренда земли до 2061 года. [Плот

https://www.avito.ru/i35997619?page_from=from_item_card_icon&iid=2001759045

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

Передан через Диадок 04.04.2022 12:56 GMT+03:00
54fb2dcc-b847-4820-88b7-d8e5d88acd39
Страница 108 из 114

Financial
Consulting
Group



Объект-аналог №1 для доходного подхода

← → ↻
🔒 cian.ru/rent/commercial/261414801/
🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ 👤 ⋮

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > Носовихинское шоссе > ВАО > Новоосино > метро Новоосино > Новоосинская улица

30 мар, 13:18 📍 284 просмотра, 1 за сегодня ₽ Платное

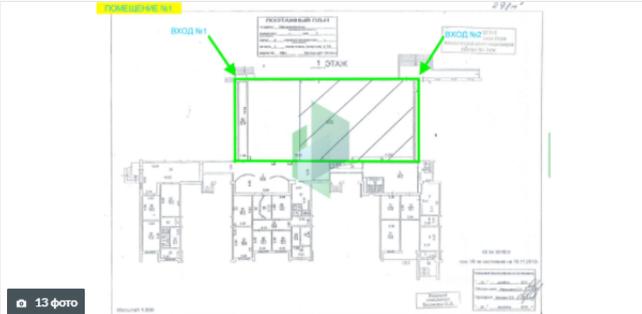
Свободное назначение, 600 м²

Москва, ВАО, р-н Новоосино, Новоосинская ул., 8К2 [На карте](#)

📍 Новоосино · 19 мин. пешком

🏠 Носовихинское шоссе, 3 км от МКАД

♥ В избранное
↶ ↷ ↵ ↶ ↷ ↵



📷 13 фото

600 м²
Площадь

1 из 12
Этаж

Свободно
Помещение

Сдается помещение целиком, площадь 600 кв/м или по отдельности два помещения по 300 кв/м. Помещение расположено в густонаселённом жилом массиве зданий, напротив имеется парковка, зона разгрузки-погрузки, эл. мощность более 150 кВт. Рядом расположена остановка общественного транспорта. Помещение номер 1 имеет две входные группы общей площадью 300 кв/м. Помещение номер 2 имеет площадь 300 кв/м и имеет один вход и зону разгрузки-погрузки. Можно арендовать всю площадь полностью на фотографиях обозначенную как Помещение номер 3, общей площадью 600 кв/в с двумя входными группами и зоной разгрузки-погрузки, высота потолков 3,5 метра. ЛОТ 120-5383

Возможное назначение

🏠 Торговая площадь

Онлайн-показ

1 100 000 ₽/мес. ⬆️ ⬇️

22 000 ₽ за м² в год

📧 [Следить за изменением цены](#)

УСН; без комиссии

+7 963 688-57-61

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на Циан. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Консалт Недвижимость 🏆

🔗 Документы проверены

РЕКЛАМА

ПРОДАЖА ОФИСОВ

Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа офисов от 25 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская. Офисы от 133 000 руб./м²

+7 (495) 106-43-73

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА

Офисы класса «А» от 60 м²

Реализация по ДДУ с применением аккредитивов. Рассрочка 0% на 24 мес. м. Павелецкая

+7 (495) 845-01-05

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА

Продажа от 140 600 р. м2

«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м2. 1 мин. от метро

+7 (495) 153-34-47

Застройщик: ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на a101.ru

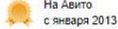
Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника



Объект-аналог №2 для доходного подхода



Апекс Недвижимость - недвижимость от собственника



Москва - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Сдам

Аренда (псн) пл. 356 м2 м. Выхино в

1 068 000 Р

в месяц ▾

♥️ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 21 марта в 10:21

3 000 Р в месяц за м², залог 1 068 000 Р,
Без комиссии



8 958 742-41-81

Написать сообщение 👤 Онлайн

Апекс Недвижимость - недвижимость от собственника
Компания
На Авито с января 2013 🏆
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей Владимирович

№ 2198167343, 📞 315 (+1)



О помещении

Общая площадь: 356 м² Этаж: 1

Расположение

Москва, Вешняковская ул., 39Бс1
 ● Выхино, 500 м ● Юго-Восточная, 1,5 км
 ● Рязанский проспект, 2 км [Показать карту](#) ↘

Апекс Недвижимость - недвижимость от собственника

Компания Апекс Недвижимость приглашает ознакомиться с более чем 3000 актуальными предложениями коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.

 Продажа 342.5 м2
Коммуналка
Калужское шоссе в
52 000 177 Р

 Аренда офиса 130 м2 м. Верхние Котлы в
238 333 Р в месяц

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



Объект-аналог №2 для доходного подхода

← → ↻
🔒 avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl_356_m2_m_vyhino_v_2198167343
🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗑️ 👤 ⋮

Общая площадь: 356 м² Этаж: 1

Расположение

Москва, Вешняковская ул., 39Бс1

- Выхино, 500 м
- Юго-Восточная, 1,5 км
- Рязанский проспект, 2 км

[Показать карту](#)

Описание

Лот №396416 Без Комиссии от Собственника! 🔥 **Аренда помещения (ПСН) пл. 356 м2 м. Выхино в административном здании в ВАО.**

Аренда ПСН 356 м2 в ОСЗ, вблизи м. Выхино (5 минут пешком). Трафик плотного жилого массива, сложившийся торговый ряд. 2 Отдельных входа с разных сторон здания + свой вход для разгрузки, витрины, залная планировка. Потолок 3.4м. Внутри ремонт. Долгосрок. Все центральные коммуникации, кВт по запросу, парковка вблизи фасада. Возможный профиль: Общепит, Кафе, Шаурма, тандыр, Продукты, Алкомаркет, Аптека, Оптика, Услуги, Сервис, Ремонт, Банк, МедЦентр, Клиника, Анализы, Стоматология, Косметология, ТНП, Цветы, Одежда, Обувь, Хозтовары, Для Дома, Для Ремонта, Детские, Зоотовары, Стройматериалы, Интернет магазин, Пункт самовывоза, Выдачи, Доставка, ДаркКитчен, Товары, Шоурум, Косметика, Бижутерия, Аксессуары, Парфюмерия, БытХимия, Букмекеры, Ставки, ВетКлиника.

Стоимость аренды: 36000 руб/м2/год (1068000 руб в месяц) В цену включено: эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу!

📞 Конт. лицо: Алексей Владимирович, доб. 322, ЛОТ №396416

О здании

Тип здания: административное здание

[Пожаловаться](#)

Другие объявления компании

1 068 000 ₺
в месяц ▾

3 000 ₺ в месяц за м², залог 1 068 000 ₺,
Без комиссии

8 958 742-41-81

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника
Компания
На Авито с января 2013 🌟
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей Владимирович

№ 2198167343, 📞 315 (+1)

Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника

Компания Алекс Недвижимость приглашает ознакомиться с более чем 3000 актуальными предложениями коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.



Продажа 342.5 м2
Коммуналка
Калужское шоссе в
52 698 177 ₺



Аренда офиса 130 м2 м. Верние Котлы в
238 333 ₺ в месяц



Продажа 101.8 м2
Коммуналка
Калужское шоссе в
20 889 533 ₺

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

Объект-аналог №3 для доходного подхода

← → ↻ 🏠 cian.ru/rent/commercial/271528417/ 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ 👤 ⋮



18 фото



208,5 м²
Площадь

1 из 14
Этаж

Свободно
Помещение

Сдается помещение свободного назначения 124; 208,5; 332,5 м2, ЮВАО, м. Жулебино (250 метров от метро), ул. Авиаконструктора Миля, 4к1.
 Описание:
 1-ая линия домов, только 1-ый этаж. Отдельный вход с фасада в каждое помещение. Большие витрины, центральные коммуникации. Парковка перед помещением.
 Окружение:
 магазин Пятёрочка, мясной магазин Мой Мясной, алкомаркет КиБ, Почта, городская поликлиника и т.д. Высота потолков: 3,20 м. ЕСТЬ ВЫВОД ПОД ВЫТЯЖКУ.
 м. Жулебино (250 метров от метро)/м. Котельники (1,1 км)/м. Лермонтовский пр-т (1,6 км).
 Прямая аренда, УСН.

208,5 м2 417 000 рублей/месяц.

Аренда: 2000 рублей/м2/месяц.

Аренда:
 Общая площадь помещения 332,5 м2 665 000 рублей/месяц.
 124 м2 248 000 рублей/месяц.
 208,5 м2 417 000 рублей/месяц.

Возможное назначение

- 🏢 Офис
- 🏪 Торговая площадь

Еще: торговля, торговое, свободное назначение, аптека, оптика, салон связи, медицинский центр, пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, зал, калянная, другое, ломберд, продукты, общепит, ресторан, спортзал, школа, сервис, шаурма, ...

Показать все ▾

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

417 000 ₪/мес. ▾

24 000 ₪ за м² в год
[Следить за изменением цены](#)

УСН; без комиссии

+7 985 004-96-72
+7 966 054-64-82

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

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

[Написать сообщение](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Estate4Sale
 📄 Документы проверены

РЕКЛАМА Продажа от 140 600 р. м2
 «Глибли»- офисные пространства. Площадь от 97 м2. 1 мин. от метро
 +7 (495) 153-34-47

Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на v101.ru

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА Офисы класса В от 39,6 м²
 Комфортабельные офисы от 125 685 ₪/м² в новом бизнес-центре Ревелга. Сдана во II кв. 2022 г.
 +7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Перерва», застройщик АО «Стальмонтаж-ОПТИМ». Подробности на сайте revelga.ru

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА Офисы класса «А» от 80 м²
 Реализация по ДДУ с применением аккредитованных счетов. Рассрочка 0% на 24 мес. н. Павелецкая
 +7 (495) 845-01-05

ООО Специализированный застройщик «Таллер», рассрочка 0%, срок максимальный — 24 мес., минимальный ПВ — 30%, предельная сумма 5 млрд рублей

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





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00	04.04.2022 12:56 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	023FE7F8002CADC4B742E74B5601AFAC77 с 18.05.2021 17:56 по 18.05.2022 17:56 GMT+03:00	04.04.2022 14:05 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа