

04 апреля 2025 г.

Отчет об оценке №20250404-1

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

Отчет об оценке нежилого помещения, расположенного по адресу:
Московская обл., г/о Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55,
пом. 1, по состоянию на 04 апреля 2025 г.





Конфиденциально

04 апреля 2025 г.

Вниманию:

Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора
Списивого 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 Задаaniem на оценку №7 от 28 марта 2025 г. об оценке имущества, специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка нежилого помещения общей площадью 662,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г/о Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095, по состоянию на 04 апреля 2025 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 662,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г/о Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095, по состоянию на 04 апреля 2025 г., составила:

175 760 000 (Сто семьдесят пять миллионов семьсот шестьдесят тысяч) руб. 00 копеек, без НДС.

С уважением,
Генеральный директор

Оценщик



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



EIU	Economist Intelligence Unit
NPV	Чистая приведенная стоимость
ед. изм.	Единица измерения
долл. США	Доллар США
кв.	Квартал
кв. м	Квадратный метр
км	Километр
куб. м	Кубический метр
м	Метр
мм	Миллиметр
млн	Миллион
млрд	Миллиард
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики
МЭР	Министерство экономического развития
КУ	Коммунальные услуги

НДС	Налог на добавленную стоимость
р-н	Район
руб.	Российский рубль
тыс.	Тысяча
пом.	Помещение
просп.	Проспект
д.	Дом
ул.	Улица
чел.	Человек
СМИ	Средства массовой информации
ТЦ	Торговый центр
МСФО (IFRS)	Международные стандарты финансовой отчетности (International Financial Reporting Standards)
бульв.	Бульвар



	стр.
Общая информация	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
▶ Основные факты и выводы	13
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	50
Приложения	52



Объект оценки, включая права на объект оценки	▶ Помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Московская область, г/о Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, общая площадь 662,2 кв. м, кадастровый номер 50:22:0010205:1095 ▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	▶ Помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Московская область, г/о 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 собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются
Цель оценки	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Активо один». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость



Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	▶ Предпосылки стоимости: – предполагается сделка с объектом оценки – участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) – дата оценки – 04 апреля 2025 г. – предполагаемое использование объекта – текущее использование – характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях ▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки
Дата оценки	▶ 04 апреля 2025 г.
Специальные допущения	▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют
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



Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (продолжение)
Ограничения оценки
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки
Указание на форму составления отчета об оценке

▶ 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
▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют
▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
▶ Отчет передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г.)
- ▶ Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки
Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки
Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611 – 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» – Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»
▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости объектов недвижимости, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, IFRS 13 – ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки – ФСО II, раскрывающий виды стоимости – ФСО III, раскрывающий процесс оценки – ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку – ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки – ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке – ФСО №7 является обязательным к применению при оценке недвижимости – IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения
▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО)



- ▶ 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



Заказчик	- Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо один» - Юридический и почтовый адреса: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1 - ОГРН: 1027739292283, дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г. - ИНН 7728142469/ КПП 770301001
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 №0991R/776/20489/23 от 20.10.2023 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2024 г. до «31» декабря 2025 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей
Проектная группа	- Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик - Иные специалисты и организации не привлекались
Подтверждение квалификации оценщика	- Ситников Артем Дмитриевич: - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г. - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/51036/24, выдан 02.11.2024 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2024 по 31.12.2025, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей. - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



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

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения о независимости оценщика	▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика ▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия	▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	▶ Иные организации и специалисты не привлекались



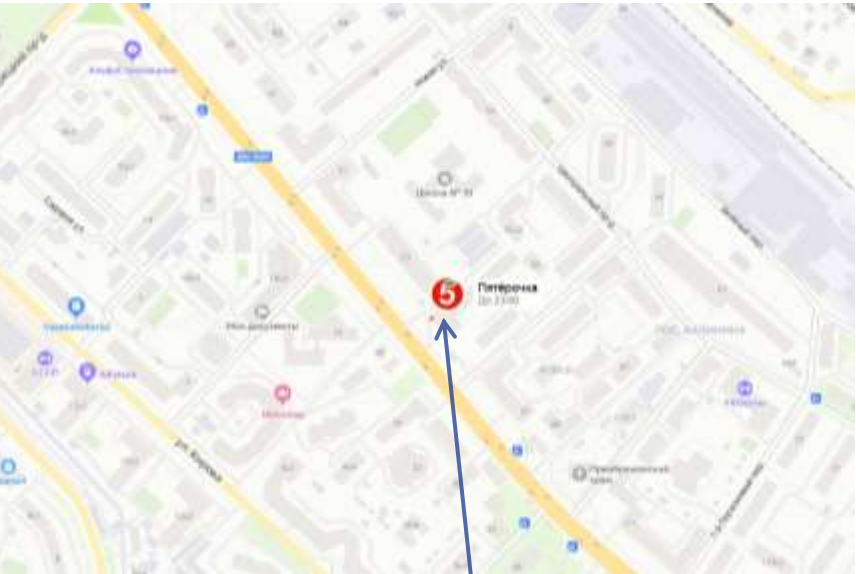
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор № 06092021/59 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 10.09.2021 г. и Задание на оценку №7 от 28.03.2025 г. об оценке имущества между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо один» («Заказчик», «Компания») и Обществом с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20250404-1 от 04 апреля 2025 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Московская область, г/о 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 2025 г.
Дата осмотра	▶ 28 марта 2025 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 177 190 000 руб. без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 174 330 000 руб. без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 175 760 000 (Сто семьдесят пять миллионов семьсот шестьдесят 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



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание Объекта оценки	15
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	16
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	17
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	50
Приложения	52



Схема расположения Объекта оценки на карте Московской области



Источники: Открытые источники



Источники: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Московская область, г/о 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. Москвы, на 1-ой линии Октябрьского проспекта
 - Высокая пешеходная и транспортная доступность благодаря близости к ст. м. «Жулебино» и остановке общественного транспорта
 - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая, общественно-деловая
 - Перед фасадом здания, в котором находится оцениваемое помещение, имеется парковка на 15 автомобилей
 - Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как отличное
- ▶ Основные характеристики Объекта оценки:
 - Функциональное назначение – нежилое помещение
 - Текущее использование – помещение торгового назначения, а именно супермаркет «Пятерочка»
 - Зальная планировка, высота потолков 3,5 м
 - Общая площадь составляет 662,2 кв. м
 - По данным Заказчика проходимость торгового помещения: 1 800 человек в день
 - Год постройки здания, в котором расположено оцениваемое торговое помещение – 1995 г., в 2014 г. был проведен ремонт основных коммуникаций, кровли, фасада
 - Инженерно-техническое состояние Объекта оценки хорошее
 - Дополнительные характеристики: перед фасадом здания, в котором находится оцениваемое помещение, имеется открытая парковка на 15 автомобилей, имеются две входные группы
 - Вид права: общая долевая собственность
 - Субъект права: 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 до 31.07.2030)
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 5

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- ▶ Кадастровый паспорт от 21.09.2015 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН от 26.03.2025 г.
- ▶ Договор №21/12 от 09.08.2005 г. аренды нежилого помещения
- ▶ Дополнительное соглашение №1 от 20.10.2005 г. к Договору №21/12 аренды нежилого помещения от 09.08.2005 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 от 17.06.2008 г. к Договору №21/12 аренды нежилого помещения от 09.08.2005 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №3 от 11.03.2010 г. к Договору №21/12 аренды нежилого помещения от 09.08.2005 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №4 от 11.03.2011 г. к Договору №21/12 аренды нежилого помещения от 09.08.2005 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №5 от 28.08.2012 г. к Договору №21/12 аренды нежилого помещения от 09.08.2005 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №6 от 20.03.2013 г. к Договору №21/12 аренды нежилого помещения от 09.08.2005 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №7 от 20.08.2013 г. к Договору №21/12 аренды нежилого помещения от 09.08.2005 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №8 от 27.10.2014 г. к Договору №21/12 аренды нежилого помещения от 09.08.2005 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №9 от 22.04.2016 г. к Договору №21/12 аренды нежилого помещения от 09.08.2005 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №10 от 26.10.2016 г. к Договору №21/12 аренды нежилого помещения от 09.08.2005 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №11 от 01.03.2018 г. к Договору №21/12 аренды нежилого помещения от 09.08.2005 г.
- ▶ Уведомление об индексации от 01.09.2024 г.
- ▶ Справка о расходах по состоянию на 19.03.2025 г.
- ▶ Договор страхования имущества №SYS2747595525 от 23.01.2025 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6



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, г/о 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 (магистральная улица)
 - 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.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	19
▶ Анализ рынка Объекта оценки	22
▶ 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	29
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	50
Приложения	52



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.							
Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(Ф/О)	2025(П)	2026(П)	2027(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	9,5%	7,0%	4,8%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	9,9%	17,5%	20,1%	14,3%	10,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,6%	18,3%	12,6%	8,1%	7,0%
Источник: ЦБ РФ							
Примеч.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз							

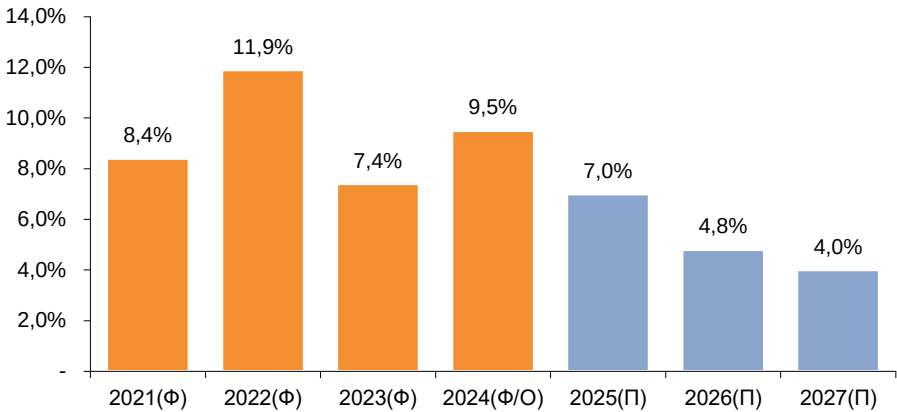
Общая информация

- По данным Минэкономразвития России, в январе 2025 г. ВВП превысил уровень 2024 г. на +3,0% г/г
- Индекс промышленного производства в январе 2025 г. вырос на +2,2% г/г. Основным источником промышленного роста остаются обрабатывающие производства: в январе их выпуск увеличился на +7,0% г/г
- В январе 2025 г. высокие показатели роста продемонстрировал объем строительных работ. Рост составил 7,4% г/г
- Объем оптовой торговли превысил уровень 2024 г. на +2,2% г/г
- Выпуск продукции сельского хозяйства в январе увеличился на +2,1% г/г. По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса выросло на +0,8% г/г, молока – на +2,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г
- В январе 2025 г. грузооборот транспорта увеличился на +1,1% г/г. Без трубопроводного транспорта в январе грузооборот увеличился на +4,4% г/г. Темпы роста грузооборота на железнодорожном транспорте составили +6,2% г/г, в автомобильном транспорте темпы роста составили +4,7% г/г
- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +4,9% г/г в реальном выражении. Оборот розничной торговли в январе увеличился на +5,4% г/г в реальном выражении
- Объем платных услуг населению в январе продемонстрировал рост до +2,5% г/г. Оборот общественного питания увеличился на +9,4% г/г
- Обрабатывающая промышленность в январе сохранила высокий прирост выпуска: +7,0% г/г. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в январе внес машиностроительный комплекс (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,5 п.п.), обеспечив более 35% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств. Рост производства комплекса продолжает оставаться двузначным: +15,6% г/г

- Темпы роста металлургического комплекса (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,5 п.п.) в январе составили +6,8% г/г
- Рост химической промышленности в январе составил +7,7% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,8 п.п.). Внутри комплекса наибольшие темпы роста в январе в производстве лекарственных средств (рост на +22,8% г/г) и производстве химических веществ и продуктов (рост на +6,1% г/г). В производстве резиновых и пластмассовых изделий ситуация в январе улучшилась: рост на +1,5% г/г
- Рост выпуска пищевой промышленности в январе составил +2,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). В январе в производстве пищевых продуктов рост выпуска составил +1,7% г/г, в производстве напитков – +0,6% г/г
- Деревообрабатывающий комплекс в январе показал рост на +1,5% г/г. Рост полиграфической деятельности составил +2,0% г/г. Производство бумаги и бумажных изделий выросло на +3,2% г/г
- Выпуск добывающего сектора в январе составил -2,1% г/г. Крупные подотрасли сохранили рост добычи: добыча угля (+5,9% г/г), добыча металлических руд (+4,6% г/г), добыча прочих полезных ископаемых (+2,5% г/г)
- По данным ЦБ РФ, в декабре 2024 – январе 2025 г. сохранились высокие темпы роста потребительских цен. Это обусловлено прежде всего активизацией потребительского спроса, который по-прежнему превышает возможности увеличения предложения товаров и услуг
- Существенный вклад в рост цен вносят факторы на стороне предложения, связанные с новыми санкционными ограничениями, индексацией регулируемых цен, тарифов и сборов и снижением урожая. В декабре 2024 г. также усилился перенос в цены ранее произошедшего ослабления рубля
- Потребительский сектор экономики сохраняет позитивную динамику, за исключением сегмента автомобилей и рынка жилья, где перегрев спроса за счет кредита был наиболее заметен. Нормализация кредитования и бюджета в 2025 г. замедлит рост агрегированного спроса в экономике до более устойчивых уровней. На динамике потребительского спроса это также скажется, но с определенной задержкой
- В начале января 2025 г. рост цен остался высоким, хотя значительное влияние на динамику цен оказали разовые факторы. Признаки перехода к устойчивому замедлению роста цен пока отсутствуют
- В январе 2025 г., согласно недельным данным, рост потребительских цен оставался высоким относительно прошлых лет. С 1 по 27 января цены выросли на 1,14%

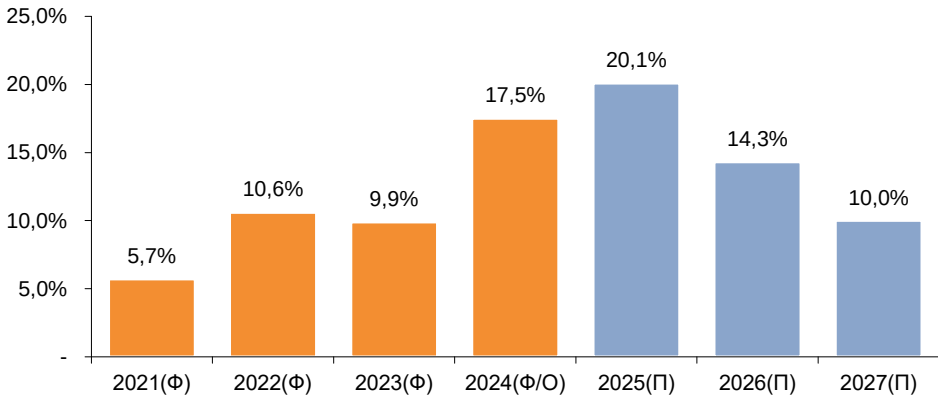


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2027 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, Ф/О – факт/оценка, П – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2027 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, Ф/О – факт/оценка, П – прогноз

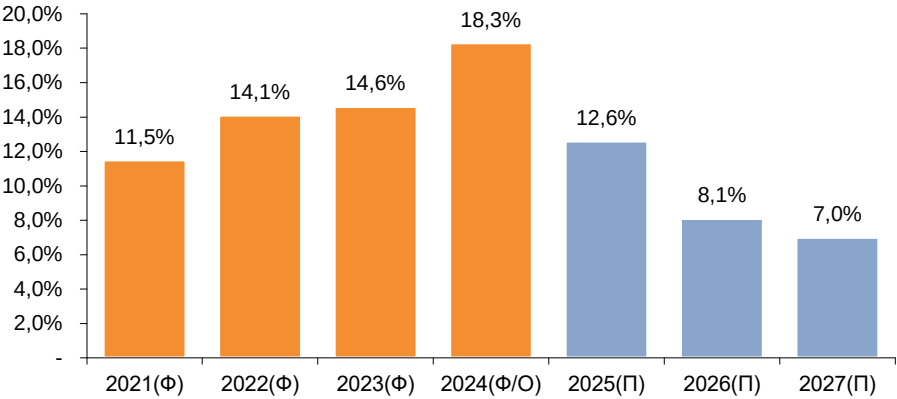
Инфляция и рост цен производителей

- Согласно данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, в январе повысилась до 9,5% после 9,2% в декабре. На более коротком трехлетнем интервале оценка выросла до 10,1% с 10%
- Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции в январе снизилось. Медианный рост цен также замедлился до 7,5% с 8,0% в годовом выражении в декабре
- Показатели устойчивого ценового давления остаются заметно выше цели по инфляции. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика будет способствовать снижению инфляции до 4% в 2026 г. и ее нахождению вблизи цели в дальнейшем

Платежный баланс

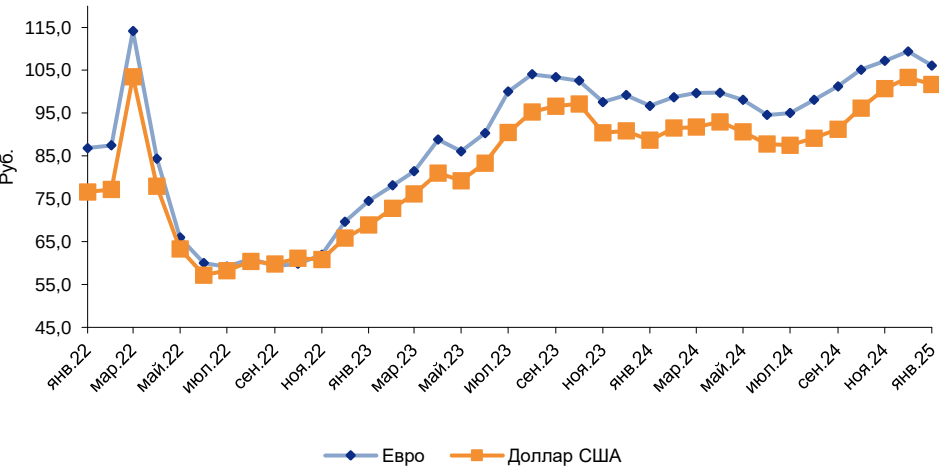
- По данным ЦБ РФ, профицит баланса внешней торговли товарами вырос на 2,5 млрд долл. США до 18,5 млрд долл. США относительно соответствующего периода 2024 г. в основном за счет снижения импорта; оценка за январь была повышена в части экспорта, в то время как в части импорта товаров – снижена с учетом поступивших отчетных данных
- Дефицит баланса услуг сложился на уровне, близком к прошлогоднему - 4,5 млрд долл. США, против 4,7 млрд долл. США в январе – феврале 2024 г.
- Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов расширился до 3,2 млрд долл. США (2,7 млрд долл. США годом ранее)
- Иностранные активы (исключая резервные активы) увеличились на 12,1 млрд долл. США (на 8,0 млрд долл. США годом ранее), их основной объем представлен прочими инвестициями
- Внешние обязательства экономики выросли на 2,8 млрд долл. США против снижения на 2,6 млрд долл. США в январе – феврале 2024 г.: сказалось увеличение суммы прямых инвестиций
- Международные резервы сократились на 4,4 млрд долл. США (на 2,9 млрд долл. США годом ранее)

Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2027 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, Ф/О – факт/оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2022 - 2025 гг.



Источник: ЦБ РФ

Занятость населения

- ▶ По данным Минэкономразвития РФ, на рынке труда в январе 2025 г. ситуация на рынке труда остается стабильной. Безработица в январе составила 2,4% от рабочей силы
- ▶ В декабре в номинальном выражении заработная плата выросла на +21,9% г/г и составила 128 665 руб., в реальном выражении рост ускорился до +11,3% г/г. По итогам 2024 г. номинальная заработная плата увеличилась на +18,3% г/г и составила 87 952 руб., реальная – выросла на +9,1% г/г
- ▶ Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 4,7% в год в 2025-2027 гг. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 4,8% в год
- ▶ В 2025–2027 гг. ожидается увеличение номинальных заработных плат 10,6 % в год, а также рост реальной заработной платы на 5,6 %. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2025 г. в совокупности МРОТ увеличится на 16,6 % и составит 22 440 руб.

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в январе по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару усилился на 1,6% по номинальному курсу после ослабления в декабре на 2,6% относительно ноября. Средний номинальный курс доллара в январе равнялся 101,68 руб. (против 103,3 руб. в декабре), средний курс с начала 2024 г. – 93,3 руб. за долл. США
- ▶ Средний номинальный курс евро в январе усилился на 3,0% по сравнению с прошлым месяцем и составил – 106,1 руб. (против 109,37 руб. в декабре). Средний курс за январь – декабрь 2024 г. – 100,73 руб. за евро
- ▶ Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2025 г. – 102 руб./долл. США, на 2026 г. – 104 руб./долл. и на 2027 г. – 106,6 руб./долл.

По данным Минэкономразвития России, в январе 2025 г. ВВП превысил уровень 2024 г. на +3,0% г/г. В 2025 г. с учетом жестких денежно-кредитных условий 2024 г. темпы инфляции ожидаются на уровне 6,0% г/г (на конец 2025 г.), также ожидается, что к 2027 г. инфляция выйдет на целевой уровень 4,0%

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: 8 766 594 чел. на 2025 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. По данным Министерства экономики и финансов Московской области, в 2024 г. доля промышленности в валовом региональном продукте (ВРП) Подмоскovie составила 22%, при этом на обрабатывающий сектор пришлось 19%
- ▶ 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 крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами
- ▶ 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



- ▶ 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, 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



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, г/о 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 п. 12 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI) утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки
- ▶ 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	• Обременение объекта договорами аренды
	• Сервитуты и общественные обременения
	• Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	• Льготное кредитование продавцом покупателя
	• Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	• Наличие финансового давления на сделку
	• Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	• Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	• Изменение цен во времени
	• Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	• Престижность района
	• Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	• Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
	• Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	• Характеристика земельного участка
	• Размеры и материалы строений
	• Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	• Состояние окружающей застройки
	• Возможность ресурсосбережения
	• Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	• 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 малых торговых центрах Московского региона в 1 пол. 2024 г.

Профиль арендатора		Диапазон базовых арендных ставок, руб/кв. м/год*	% от товароо борота
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)		15 000 - 26 000	4-7
Супермаркет (450-900 кв. м)		18 000 - 35 000	4-6
Товары для дома (< 1 500 кв. м)		8 000 - 12 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)		6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)		6 000 - 12 000	5-6
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)		6 000 - 12 000	4-7
Операторы торговой галереи:			
Якоря	> 1 000 кв. м	6 000 - 12 000	4-12
Мини-якоря	700-1 000	10 000 - 18 000	6-10
Мини-якоря	500-700	12 000 - 20 000	6-10
	300-500	14 000 - 25 000	5-12
	150-300	8 000 - 25 000	6-14
	100-150	15 000 - 40 000	10-14
	50-100	15 000 - 50 000	12-14
	0-50	20 000 - 100 000	10-14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)		4 000 - 6 000	10-15
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)		0 - 4 000	8-10
Общественное питание:			
Food-court		50 000 - 100 000	10-15
Кафе		50 000 - 100 000	12-14
Рестораны		0 - 25 000	10-12

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов
Источник: NF Group Research, 2024

Спрос

- В 1 пол. 2024 г. наибольший объем площадей (32%) в торговых центрах Москвы занимают магазины одежды, обуви и аксессуаров. При этом 10 лет назад fashion-ритейлеры занимали 55% площадей. В процессе развития торговые центры стали не столько модными коридорами, сколько местом для проведения времени всей семьи, благодаря чему увеличилась доля развлечений
- По данным на начало июля 2024 г. арендаторы сегмента «отдых и развлечения» занимают 17% площадей. С 2014 г. их доля возросла на 9 п. п. Это, в свою очередь, связано с ростом конкуренции торговых центров и городских пространств за внимание потребителей. Влияние на рост досуговой составляющей оказывают wealth-операторы и развлечения (детские комнаты, развлекательные центры, VR-пространства и кинотеатры).

Коммерческие условия

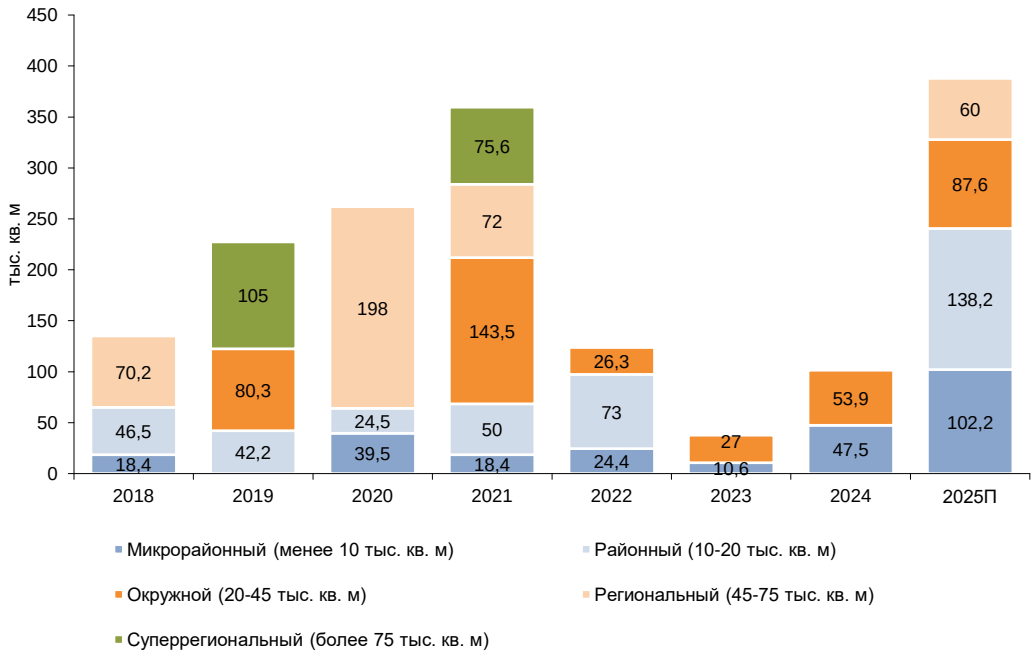
- За 1 пол. 2024 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы изменились незначительно. Рост диапазона запрашиваемых ставок в основном коснулся арендаторов малых торговых центров, а именно якорных арендаторов торговой галереи. Это, в свою очередь, связано с переориентацией игроков рынка на строительство малых торговых объектов, которые формируют основное новое предложение на рынке. Также на рост ставок оказывают влияние минимальная вакантность в торговых центрах столицы и рост активности локальных ритейлеров, ориентированных на ежедневный и эпизодический спрос, среди которых продуктовые операторы, wealth и развлечения

Прогноз

- В течение 2 пол. 2024 г. ожидается открытие еще 17 торговых центров суммарной арендопригодной площадью 210 тыс. кв. м. 33% анонсированных открытий представлены объектами окружного формата, 45% – районные торговые центры и 22% – микрорайонные

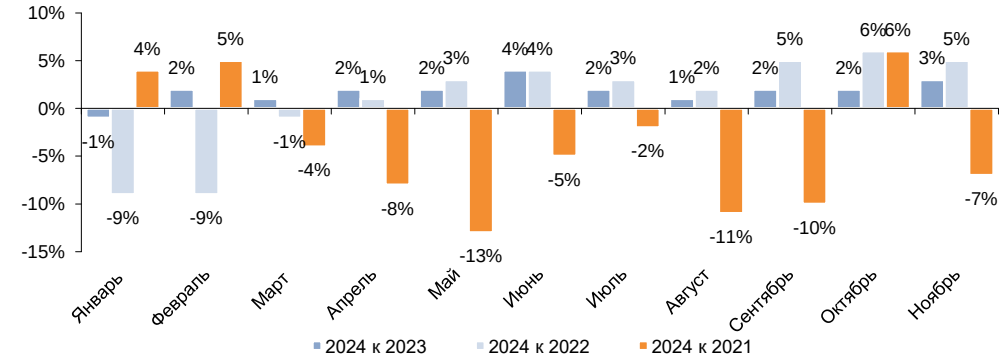


Структура новых торговых центров в Москве



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика индекса посещаемости торговых центров Москвы Mall Index (1-48 неделя)



Источник: NF Group Research, 2024

Анализ рынка торговых недвижимости в Московском регионе (продолжение)

Тенденции и прогнозы

- ▶ **Рост спроса на стрит-ритейл с сетевыми арендаторами.** Объекты стрит-ритейла с долгосрочными договорами аренды, особенно с сетевыми операторами, остаются наиболее привлекательными для инвесторов
- ▶ **Смещение интереса к компактным помещениям в спальных районах.** Наблюдается увеличение спроса на небольшие коммерческие помещения площадью 100–200 кв. м, предназначенные для торговых точек, и 300–500 кв. м для продуктовых магазинов
- ▶ **Влияние ухода зарубежных брендов и замещение их российскими и новыми иностранными компаниями.** Уход с рынка ряда зарубежных компаний привел к освобождению коммерческих площадей, которые активно занимают российские и новые иностранные бренды, что способствует перераспределению арендаторов по различным сегментам коммерческой недвижимости
- ▶ **Акцент на экологичность и устойчивое развитие.** Инвесторы и арендаторы все чаще отдают предпочтение объектам, соответствующим экологическим стандартам и принципам устойчивого развития

Ставки капитализации для торговой недвижимости Московского региона

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение экспертов-оценщиков (табл. 29, стр. 57)	5,30%	13,10%	9,20%
Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение сотрудников банков (табл. 39, стр. 62)	7,60%	14,30%	10,90%
NF Group, 2024	10,00%	13,00%	11,50%
Среднее значение	7,63%	13,47%	10,53%

Источник: анализ Исполнителя



Анализ рынка Объекта оценки (7/7)

Сводные данные рынка купли-продажи по итогам 2 пол. 2024 г., руб./кв. м с НДС							
Экономическая зона	Направления	Торгового назначения			ПСН		
		Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	Среднее
до =10 км от МКАД	Север	55 600	333 300	166 100	45 000	115 400	72 300
	Северо-восток	35 700	365 200	147 400	25 000	136 100	70 400
	Восток	34 700	367 600	158 500	27 300	140 000	65 000
	Юго-восток	36 500	400 500	220 100	25 000	112 700	53 700
	Юг	44 400	348 700	193 000	25 000	130 000	65 700
	Юго-запад	54 500	411 000	256 600	30 000	132 300	81 400
	Запад	53 900	390 400	204 000	41 000	102 000	77 600
	Северо-запад	88 300	427 100	189 100	51 700	118 200	72 200
от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	57 400	225 600	105 300	24 700	130 000	48 300
	Северо-восток	28 500	298 400	119 500	17 700	114 000	46 900
	Восток	24 400	205 500	80 600	8 300	95 400	40 500
	Юго-восток	32 000	222 800	111 400	10 600	80 000	46 200
	Юг	43 600	252 100	139 900	21 300	108 000	57 400
	Юго-запад	34 400	317 600	168 600	21 400	101 400	64 300
	Запад	37 800	259 000	121 700	28 000	98 000	47 400
	Северо-запад	39 200	281 700	134 000	19 100	72 000	53 400
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	19 000	149 200	84 500	12 400	53 600	27 300
	Северо-восток	22 900	140 000	69 100	8 000	59 500	31 300
	Восток	15 100	135 100	69 600	8 800	41 200	21 300
	Юго-восток	19 000	140 400	73 700	5 500	43 800	17 600
	Юг	17 600	182 600	81 700	9 000	45 700	25 000
	Юго-запад	28 100	184 900	85 900	10 000	99 400	34 700
	Запад	21 700	134 100	93 100	15 000	41 300	25 100
	Северо-запад	18 000	154 600	81 300	5 000	70 000	29 600
за пределами МБК (А-108)	Север	19 500	165 400	75 100	5 100	50 000	19 700
	Северо-восток	х	х	х	х	х	х
	Восток	11 500	108 800	53 000	4 200	36 300	15 900
	Юго-восток	15 900	124 400	70 200	1 500	53 800	16 600
	Юг	17 700	146 400	69 200	2 300	65 000	16 800
	Юго-запад	15 000	113 700	65 300	4 600	37 000	19 000
	Запад	15 500	135 000	50 700	1 600	45 000	16 700
	Северо-запад	х	х	х	х	х	х

Источник: ООО «ПФК»

Сводные данные рынка аренды по итогам 2 пол. 2024 г., руб./кв. м/год с НДС							
Экономическая зона	Направления	Торгового назначения			ПСН		
		Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	Среднее
до =10 км от МКАД	Север	6 900	78 000	24 000	9 000	42 000	22 200
	Северо-восток	7 200	84 400	23 200	4 600	40 000	20 700
	Восток	5 400	84 000	23 900	5 400	42 000	19 100
	Юго-восток	7 700	60 000	25 200	5 700	48 000	22 600
	Юг	6 000	72 000	29 300	4 500	38 200	22 700
	Юго-запад	7 700	68 100	28 800	9 400	49 500	26 600
	Запад	4 000	72 500	28 900	7 800	50 200	23 500
	Северо-запад	6 300	60 000	25 300	7 200	38 000	21 100
от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	4 000	39 600	14 500	4 000	22 800	12 700
	Северо-восток	4 800	50 000	17 500	4 800	36 000	15 200
	Восток	3 500	38 300	15 300	3 000	27 400	13 200
	Юго-восток	3 600	38 700	15 300	3 000	24 000	12 600
	Юг	4 300	42 000	18 700	4 700	30 300	16 400
	Юго-запад	6 000	38 500	20 700	6 000	30 200	17 100
	Запад	4 800	42 000	18 400	4 800	21 800	13 600
	Северо-запад	5 400	58 400	17 600	5 400	28 300	14 600
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	4 000	40 000	14 400	3 600	27 600	11 300
	Северо-восток	3 700	46 000	12 400	3 300	24 800	10 500
	Восток	3 500	15 000	11 000	3 600	14 400	9 600
	Юго-восток	3 900	24 000	11 400	3 900	15 000	10 500
	Юг	3 600	31 600	13 700	6 400	18 000	11 800
	Юго-запад	3 000	32 000	13 500	3 800	20 000	11 900
	Запад	3 800	36 000	17 600	4 800	19 700	13 900
	Северо-запад	4 000	42 000	13 500	4 700	20 000	12 300
за пределами МБК (А-108)	Север	4 500	24 000	10 600	4 200	13 200	8 700
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 000	20 200	10 000	6 000	15 000	9 100
	Юго-восток	4 500	25 200	13 300	5 700	15 000	10 700
	Юг	4 000	30 000	11 900	4 800	15 200	11 400
	Юго-запад	3 600	23 100	10 600	4 900	18 000	8 900
	Запад	3 800	28 000	12 000	3 600	18 000	9 400
	Северо-запад	Передан через Диадок 04.04.2025 16:36 GMT+03:00 6f50c0aa-c453-4d1d-8915-dd236a26374c					-

Источник: ООО «ПФК»



Предложения по продаже объектов свободного назначения в Московском регионе				
Адрес (местоположение объекта)	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник
Котельники, Новые Котельники мкр	108	15 200 000	140 221	https://www.cian.ru/sale/commercial/314567383
Котельники, Новые Котельники мкр, 2	93	33 000 000	354 839	https://www.cian.ru/sale/commercial/308931863
Люберцы, улица Солнечная, 6	553	149 000 000	269 439	https://www.cian.ru/sale/commercial/305480318
Томилино пгт, Птицефабрика мкр, 35к1	110	34 000 000	310 502	https://www.cian.ru/sale/commercial/301316820
Мирный пгт, Томилино Парк ЖК, кб.3	621	205 070 000	330 492	https://www.cian.ru/sale/commercial/315720376
Люберцы, Городок Б мкр, улица 3-е Почтовое Отделение, 54А	132	13 200 000	100 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/314998919
Люберцы, Хлебозаводской проезд, 1	175	15 700 000	89 561	https://www.cian.ru/sale/commercial/300841767
Люберцы, Городок Б мкр, улица 3-е Почтовое Отделение, 49к2	136	16 900 000	124 265	https://www.cian.ru/sale/commercial/303076486
Мирный пгт, улица Свободы, 5	112	20 110 939	179 851	https://www.cian.ru/sale/commercial/311415408
Томилино пгт, Птицефабрика мкр, 39	94	20 000 000	212 766	https://www.cian.ru/sale/commercial/311323821
Люберцы, Октябрьский проспект, 120к1	219	20 000 000	91 241	https://www.cian.ru/sale/commercial/290162205
Люберцы, Октябрьский проспект, 10к1	89	23 100 000	259 551	https://www.cian.ru/sale/commercial/312219762
Люберцы, Зенино ЖК Самолет мкр, улица Камова, 9к1	85	23 900 000	280 846	https://www.cian.ru/sale/commercial/315755066
Котельники, Белая Дача мкр, Кузьминский Лес ЖК, к9	89	26 000 000	291 480	https://www.cian.ru/sale/commercial/314467919
Люберцы, Красная Горка мкр, улица Наташинская, 16	146	26 500 000	181 507	https://www.cian.ru/sale/commercial/312754339
Люберцы, Зенино ЖК Самолет мкр, улица Вертолетная, 40	105	27 000 000	257 143	https://www.cian.ru/sale/commercial/304642622
Люберцы, Зенино ЖК Самолет мкр, улица Камова, 3к1	101	28 500 000	282 178	https://www.cian.ru/sale/commercial/315644640
Люберцы, улица Митрофанова, 11	151	30 000 000	198 675	https://www.cian.ru/sale/commercial/302794647
Люберцы, Зенино ЖК Самолет мкр, улица Вертолетная, 46	101	29 970 000	296 733	https://www.cian.ru/sale/commercial/311669256
Люберцы, Хлебозаводской проезд, 9	178	32 500 000	182 584	https://www.cian.ru/sale/commercial/314729821
Жулебинский бульвар, 15	237	35 000 000	147 617	https://www.cian.ru/sale/commercial/314832307
Люберцы, улица Рождественская, 6	116	37 434 000	322 707	https://www.cian.ru/sale/commercial/306783969
Котельники, улица Кузьминская, 5	138	38 648 400	280 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/315575541
Люберцы, СНТ Зеленая Зона тер.	287	45 000 000	156 631	https://www.cian.ru/sale/commercial/308426456
Люберцы, улица 8 Марта, 12к1	135	46 500 000	344 444	https://www.cian.ru/sale/commercial/315758565
Люберцы, Городок Б мкр, Жулебино Парк ЖК, 17	146	47 500 000	325 342	https://www.cian.ru/sale/commercial/308943684
Мирный пгт, улица Академика Северина, 15	189	47 870 000	253 280	https://www.cian.ru/sale/commercial/312108386
Люберцы, улица Кирова, 11	207	50 000 000	242 131	https://www.cian.ru/sale/commercial/315639445
Красково пгт, улица Карла Маркса, 1	293	51 310 000	175 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/302730916
Люберцы, Зенино ЖК Самолет мкр, проезд Некрасовский, 6	201	60 000 000	298 507	https://www.cian.ru/sale/commercial/309982514
Котельники, Новая улица, 3	178	64 000 000	359 955	https://www.cian.ru/sale/commercial/312611171
Люберцы, улица Рождественская, 12	299	65 732 000	220 134	https://www.cian.ru/sale/commercial/313461660
Источник: Анализ Исполнителя				
Примеч.: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов				
Передан через Диадок 04.04.2025 16:36 GMT+03:00 6f50c0aa-c453-4d1d-8915-dd236a26374c Страница 29 из 113 Financial Consulting Group				
© 2024 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.				

Предложения по продаже объектов свободного назначения в Московском регионе (продолжение)				
Адрес (местоположение объекта)	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник
улица Генерала Кузнецова, 15К1	291	68 000 000	233 597	https://www.cian.ru/sale/commercial/314727798
Люберцы, проезд 1-й Панковский, 9Б	304	73 000 000	240 132	https://www.cian.ru/sale/commercial/311467100
Котельники, Южный мкр, 8	480	92 000 000	191 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/299638093
Томилино пгт, улица Пушкина, 1/1	506	95 000 000	187 636	https://www.cian.ru/sale/commercial/313596197
Люберцы, Волковская улица, 9	560	97 000 000	173 214	https://www.cian.ru/sale/commercial/310734027
Мирный пгт, улица Рязанская, 2	83	17 094 960	205 716	https://www.cian.ru/sale/commercial/313379909
Котельники, Парковый мкр, 1к20	82	19 500 000	237 515	https://www.cian.ru/sale/commercial/310041389
Мирный пгт, Томилино Парк ЖК, к6.2	84	22 000 000	263 001	https://www.cian.ru/sale/commercial/314133263
Котельники, Белая Дача мкр, 25к1	95	22 500 000	236 842	https://www.cian.ru/sale/commercial/310512964
Люберцы, Зенино ЖК Самолет мкр, улица Камова, 6к1	80	23 770 000	297 125	https://www.cian.ru/sale/commercial/312215600
Люберцы, Красноармейская улица, 19	113	25 500 000	226 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/315034418
Котельники, Томилинский Бульвар ЖК, 11-12	145	28 874 900	199 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/309799031
Котельники, улица Сосновая, 1к3	84	29 500 000	351 190	https://www.cian.ru/sale/commercial/314168014
Люберцы, Городок Б мкр, улица 3-е Почтовое Отделение, 65	356	31 000 000	87 079	https://www.cian.ru/sale/commercial/310697567
Котельники, Парковый мкр, 1к5	133	35 700 000	268 421	https://www.cian.ru/sale/commercial/276875456
Мирный пгт, Томилино Парк ЖК, к6.1	133	39 500 000	296 992	https://www.cian.ru/sale/commercial/313888362
Котельники, Белая Дача мкр, Кузьминский Лес ЖК, к10	137	45 300 000	331 140	https://www.cian.ru/sale/commercial/314927714
Котельники, Южный мкр, 16	193	47 500 000	246 625	https://www.cian.ru/sale/commercial/310771273
Люберцы, Городок Б мкр, улица 3-е Почтовое Отделение, 48	146	47 500 000	324 897	https://www.cian.ru/sale/commercial/314927292
Котельники, Белая Дача мкр, Кузьминский Лес ЖК, к12	135	48 000 000	355 556	https://www.cian.ru/sale/commercial/315071402
Мирный пгт, улица Академика Северина, 13	216	58 000 000	268 519	https://www.cian.ru/sale/commercial/308736572
Люберцы, Парковая улица, 1/18	807	83 000 000	102 850	https://www.cian.ru/sale/commercial/155667591
Мирный пгт, улица Академика Северина, 8/1	300	105 000 000	350 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/315655906
Рождественская улица, 27к1	363	110 000 000	302 697	https://www.cian.ru/sale/commercial/312534566
улица Авиаконструктора Миля, 3	1 100	220 000 000	200 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/313336512
Жилино-1 пгт, 1-й кв-л, 3	131	25 500 000	194 656	https://www.cian.ru/sale/commercial/315101341
Лермонтовский проспект, 2К1	420	84 744 000	201 868	https://www.cian.ru/sale/commercial/315101333
Минимальное значение			87 079	
Максимальное значение			359 955	
Среднее значение			239 563	

Источник: Анализ Исполнителя
Примеч.: 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
пос. Жилино-1, Егорово Парк ЖК, к3.2	104	200 324	23 010	https://www.cian.ru/rent/commercial/307035311
Жилино-1 пгт, 2-й кв-л, Егорово Парк ЖК, к3.2	84	223 619	32 091	https://www.cian.ru/rent/commercial/311690355
Привольная улица, 65/32	285	1 140 000	48 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/315258448
Люберцы, Октябрьский проспект, 141	136	190 000	16 827	https://www.cian.ru/rent/commercial/314038565
Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1	148	550 000	44 595	https://www.cian.ru/rent/commercial/305412121
Люберцы, Инициативная улица, 7с2	73	110 000	18 082	https://www.cian.ru/rent/commercial/296671477
Котельники, Парковый мкр, 2	37	110 000	35 484	https://www.cian.ru/rent/commercial/313560139
Котельники, Белая Дача мкр, 26	56	167 001	35 914	https://www.cian.ru/rent/commercial/312866860
Люберцы, улица Летчика Ларюшина, 16	67	167 000	29 910	https://www.cian.ru/rent/commercial/303887795
Томилино пгт, улица Гоголя, 18/1	300	200 000	8 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/315450256
улица Авиаконструктора Миля, 1	215	200 000	11 163	https://www.cian.ru/rent/commercial/312661513
Люберцы, улица Электрификации, 4Б	60	200 000	40 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310724006
Люберцы, улица Летчика Ларюшина, 2	86	200 000	27 907	https://www.cian.ru/rent/commercial/300798539
Мирный пгт, улица Свободы	84	217 100	31 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/315698832
Котельники, Новые Котельники мкр, 20	170	220 000	15 529	https://www.cian.ru/rent/commercial/297684259
Люберцы, улица Кирова, 3	84	220 000	31 317	https://www.cian.ru/rent/commercial/315043157
Люберцы, Новая улица, с9А	137	226 677	19 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/313384637
Котельники, проезд 2-й Покровский, 10	96	230 000	28 690	https://www.cian.ru/rent/commercial/315154756
Котельники, улица Строителей, 3	95	250 000	31 513	https://www.cian.ru/rent/commercial/314537196
Котельники, Ковровый мкр	81	250 000	36 900	https://www.cian.ru/rent/commercial/314888480
Котельники, Белая Дача мкр, Кузьминский Лес ЖК, к9	89	249 998	33 632	https://www.cian.ru/rent/commercial/312866863
Котельники, Новые Котельники мкр, 8	211	250 000	14 218	https://www.cian.ru/rent/commercial/297359416
Котельники, Парковый мкр, Белая Дача Парк ЖК, 9.1	113	300 000	31 858	https://www.cian.ru/rent/commercial/309972338
улица Вертолетчиков, 4к6	114	325 000	34 211	https://www.cian.ru/rent/commercial/308296908
Котельники, №46 гаражный кооператив, с46	226	339 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/303888342
Дзержинский, Лесная улица, 5	237	355 000	17 975	https://www.cian.ru/rent/commercial/314894598
Жулебинский бульвар, 25	124	370 000	35 806	https://www.cian.ru/rent/commercial/314591223
Мирный пгт, улица Свободы, 5	153	382 000	30 059	https://www.cian.ru/rent/commercial/315796971
Люберцы, Октябрьский проспект, 25	228	389 994	20 526	https://www.cian.ru/rent/commercial/314144542
Томилино пгт, улица Гаршина, 11к36	401	421 485	12 613	https://www.cian.ru/rent/commercial/314554234
Люберцы, 1-й Лермонтовский ЖК, к3.1	143	430 000	36 084	https://www.cian.ru/rent/commercial/303496670
Томилино пгт, улица Гаршина, 9Д/1с3	400	440 000	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/314141294

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 04.04.2025 16:36 GMT+03:00
6f50c0aa-c453-4d1d-8915-dd236a26374c
Страница 31 из 113

Предложения по аренде объектов свободного назначения в Московском регионе (продолжение)					
Адрес (местоположение объекта)	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м./год	Источник	
Люберцы, Юбилейная улица, 2А	500	490 000	11 760	https://www.cian.ru/rent/commercial/299365798	
Люберцы, Шоссейная улица, 42с1	180	515 625	34 375	https://www.cian.ru/rent/commercial/313470744	
Люберцы, улица Рождественская, 12	299	522 550	21 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/315698876	
Томилино пгт, улица Пушкина, 4	542	541 000	11 978	https://www.cian.ru/rent/commercial/272199396	
Люберцы, улица Рождественская, 4	194	550 000	34 021	https://www.cian.ru/rent/commercial/315256261	
Люберцы, улица 8 Марта, 42	207	829 200	48 070	https://www.cian.ru/rent/commercial/313455110	
Люберцы, Волковская улица, 9	560	850 000	18 214	https://www.cian.ru/rent/commercial/305683436	
Томилино пгт, улица Горького, 1с1	867	900 000	12 457	https://www.cian.ru/rent/commercial/304568064	
Люберцы, улица 8 Марта, 20АД)	893	1 299 985	17 469	https://www.cian.ru/rent/commercial/315004468	
Лермонтовский проспект, 19К1	1 560	1 560 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/309274681	
улица Авиаконструктора Миля, 7	683	1 640 000	28 806	https://www.cian.ru/rent/commercial/313728171	
Котельники, улица Сосновая, 5к1	433	1 700 000	47 113	https://www.cian.ru/rent/commercial/309965881	
Люберцы, улица 8 Марта, 6	36	100 000	33 333	https://www.cian.ru/rent/commercial/299944265	
Котельники, Парковый мкр, Белая Дача Парк ЖК, 9.2	46	101 640	26 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/301823690	
Люберцы, улица 8 Марта, 12к1	77	110 000	17 143	https://www.cian.ru/rent/commercial/311398510	
Люберцы, улица Преображенская, 13	89	120 000	16 162	https://www.cian.ru/rent/commercial/279033274	
Томилино пгт, Птицефабрика мкр, 35к3	106	120 000	13 623	https://www.cian.ru/rent/commercial/314857110	
Мирный пгт, Томилино Парк ЖК	43	130 000	36 028	https://www.cian.ru/rent/commercial/315749668	
Котельники, улица Строителей, 1	71	150 000	25 245	https://www.cian.ru/rent/commercial/311986023	
Люберцы, Колхозная улица, 10	82	150 000	21 951	https://www.cian.ru/rent/commercial/294179073	
Томилино пгт, Птицефабрика мкр, 35к1	105	170 000	19 429	https://www.cian.ru/rent/commercial/287825111	
Люберцы, Зенино ЖК Самолет мкр, улица Камова, 9к3	73	180 000	29 670	https://www.cian.ru/rent/commercial/315680849	
Люберцы, улица Летчика Ларюшина, 6к2	83	190 000	27 636	https://www.cian.ru/rent/commercial/314602084	
Люберцы, Октябрьский проспект, 366	81	190 000	28 148	https://www.cian.ru/rent/commercial/301163053	
Котельники, Новая улица, 3	73	200 000	32 698	https://www.cian.ru/rent/commercial/312682035	
Котельники, проезд Угрешский, 2	70	200 000	34 286	https://www.cian.ru/rent/commercial/313079413	
Томилино пгт, шоссе Егорьевское, с2	260	221 000	10 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/273038329	
Котельники, улица Сосновая, 1к3	84	220 000	31 429	https://www.cian.ru/rent/commercial/310772746	
улица Маресьева, 7к3	118	295 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/296030525	
Люберцы, улица Летчика Ларюшина, 4	132	299 000	27 182	https://www.cian.ru/rent/commercial/313274985	
Минимальное значение			8 000		
Максимальное значение			48 070		
Среднее значение			28 168		

Источник: Анализ Исполнителя
Примеч.: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология оценки	34
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	38
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	39
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	46
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	50
Приложения	52



Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

- Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки
- Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки
- Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях
- Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки

Термины и определения, используемые в отчете

- Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- 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 V)

- Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)
- Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки
- Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов

Виды стоимости (ФСО II)

- В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
 - рыночная стоимость
 - равновесная стоимость
 - инвестиционная стоимость
 - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный 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 разумную оценку стоимости объекта оценки и принуждения к совершению сделки в пользу одной из сторон не было

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка рыночной стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), рыночная стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ 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

Основные этапы оценки (ФСО III)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)
 - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
 - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
 - составление отчета об оценке объекта оценки

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 1 ФСО V 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. 2 ФСО V)

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:

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{окс}/3З_{окс}$ – 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

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

$У_{экон}$ – 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 ($3B_{окс}/3З_{окс}$)
 - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
 - ▶ **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

- 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 ($Y_{\text{фун}}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
- Экономическое (внешнее) устаревание ($Y_{\text{экон}}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

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

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. 2 ФСО №V «Подходы к оценке», 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. 3 ФСО № V «Подходы к оценке»)

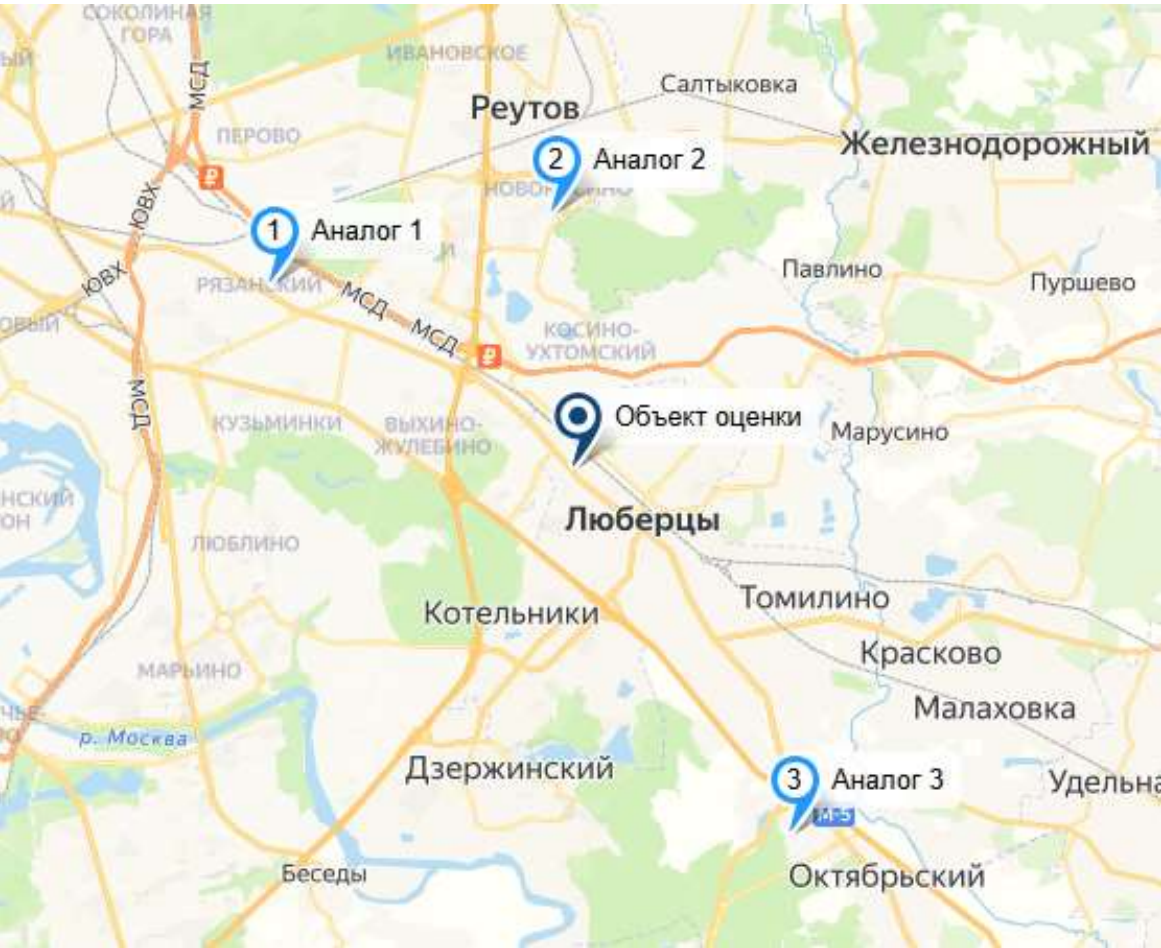
Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

- ▶ 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 «Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы»), 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 основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для возможности изучить данные Заказчика по договору аренды на соответствие рыночным реалиям
- ▶ 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, ЮВАО, р-н Рязанский, Луховицкая ул., 5
Объект-аналог №2: г. Москва, ВАО, р-н Новокосино, Салтыковская ул., 15Б
Объект-аналог №3: Московская обл., Люберцы городской округ, пгт Мирный, ул. Академика Северина, д. 8/1

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:

177 190 000 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, ЮВАО, р-н Рязанский, Луховицкая ул., 5	г. Москва, ВАО, р-н Новокосино, Салтыковская ул., 15Б	Московская обл., Люберцы городской округ, пгт Мирный, ул. Академика Северина, д. 8/1
Тип объекта	нежилое помещение (ПСН) (пристроенное помещение)	нежилое помещение (ПСН) (встроенное помещение)	нежилое помещение (ПСН) (пристроенное помещение)	нежилое помещение (ПСН) (встроенное помещение)
Общая площадь, кв. м	662,2	423,2	1 154,4	300,0
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Арендный бизнес	отсутствует	имеется	имеется	имеется
Линия застройки	1-я линия магистральной улицы	1-я линия некрупной второстепенной улицы	внутриквартально	1-я линия некрупной второстепенной улицы
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, цоколь	1-й этаж
1-й этаж	662,2	423,2	577,2	300,0
выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
подвал, кв. м	-	-	-	-
цоколь, кв. м	-	-	577,2	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие парковки	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)
Тип планировки	зальная	зальная	зальная	зальная
Техническое и функциональное состояние помещения	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Дата предложения	04.04.2025	04.04.2025	04.04.2025	04.04.2025
Цена предложения, руб., с НДС		135 000 000	330 000 000	126 000 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		318 998	285 863	420 000
Контакты		7 966 048-12-61	Передан через Диадок 04.04.2025 16:36 GMT+03:00 6f50c0aa-c453-4d1d-8915-dd236a26374c	968 092-56-55

Источник: Анализ Исполнителя
Примеч.: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

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	собственность	318 998	285 863	420 000
Качество передаваемых прав		собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество передаваемых прав, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		318 998	285 863	420 000
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		318 998	285 863	420 000
Особые условия (арендный бизнес)		отсутствует	имеется	имеется
Корректировка на особые условия, %		(6,0%)	(6,0%)	(6,0%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		299 858	268 711	394 800
Дата предложения	04.04.2025	04.04.2025	04.04.2025	04.04.2025
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		299 858	268 711	394 800
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(8,3%)	(8,3%)	(8,3%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		275 020	246 453	362 097
Местоположение		Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Луховицкая ул., 5	г. Москва, ВАО, р-н Новокосино, Салтыковская ул., 15Б
Корректировка на местоположение, %		(2,9%)	(2,9%)	-
Линия застройки		1-я линия магистральной улицы	1-я линия некрупной второстепенной улицы	внутриквартально
Корректировка на линию застройки, %		15,7%	25,0%	15,7%
Площадь объекта, кв. м	662,2	423,2	1 154,4	300,0
Корректировка на площадь объекта, %		(7,0%)	9,0%	(11,0%)
Тип объекта		нежилое помещение (ПСН) (пристроенное помещение)	нежилое помещение (ПСН) (пристроенное помещение)	нежилое помещение (ПСН) (встроенное помещение)
Корректировка тип объекта, %		-	-	-
Этаж расположения		1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
1-й этаж		662,2	423,2	577,2
выше 1-го этажа, кв. м		-	-	-
подвал, кв. м		-	-	-
цоколь, кв. м		-	-	-
Корректировка на этажность, %		-	5,7%	-

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
Корректировка на наличие отдельного входа, %		-	-	-
Наличие парковки	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)	имеется (стихийная)
Корректировка на наличие парковки, %		-	-	-
Техническое и функциональное состояние помещения	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком
Корректировка на техническое и функциональное состояние помещения, %		-	-	(7,0%)
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Корректировка, руб./кв. м с НДС	-	-	-	-
Тип планировки	зальная	зальная	зальная	зальная
Корректировка, руб./кв. м с НДС		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		287 406	344 465	346 884
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		25,7%	42,6%	33,7%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,423	0,255	0,322
Удельная стоимость, руб./кв. м, с НДС	321 096			
Справедливая стоимость руб., с НДС	212 629 454			
Справедливая стоимость руб., без НДС	177 190 000			

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку. По данным специалистов риэлтерских компаний Московской области, период поиска арендаторов может составить порядка 3 месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, новый собственник недополучит 25% годового дохода (3 месяцев из 12). Подробный расчет корректировки приведен в таблице. Корректировка для объектов-аналогов составила минус 6%

Определение корректировки на особые условия						
Название	Ед. изм.	2025	2026	2027	2028	2029
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	75	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
Ставка дисконтирования	%	17,44%				
Период дисконтирования	-	0,37	1,24	2,24	3,24	4,24
Фактор дисконтирования		0,94	0,82	0,70	0,59	0,51
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	71	84	73	63	55
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	94	84	73	63	55
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	344				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	368				
Корректировка, %		-6,0%				

Источники: Анализ Исполнителя
* - расчет ставки дисконтирования приведен далее

- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Значение скидки на торг определялось по нескольким источникам данных и составило минус 8,3%

Корректировка на торг торговой недвижимости	
Параметр	Значение
ABN-Group, 2025 г., стр. 51	12,2%
Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г., табл. 478, стр. 520	7,7%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт", данные на 01.01.2025 г.	5,0%
Среднее значение, %	8,3%

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки располагается в Московской области, как и объект-аналог №3, а объекты-аналоги №1 и №2 – в Москве, в связи с этим необходимо применить корректировку. Расчет корректировки производится на основании информации Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2025 г., стр. 51). Определение удельной цены офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам) составляет коэффициент 1,03. Корректировка составила минус 2,9%, рассчитанная следующим образом: (1/1,03-1)*100%. Объект-аналог №1 находится в Рязанском районе внутри МКАД, объект-аналог №2 в районе Новокосино за МКАД, которые сопоставимы по показателям влияющим на стоимость и привлекательность объектов свободного и смешанного назначения, поэтому к ним применялся идентичный коэффициент

Передан через Диадок 04.04.2025 16:36 GMT+03:00
6f50c0aa-c453-4d1d-8915-dd236a26374c
Страница 43 из 113



- **Корректировка на линию застройки:** здание, в котором расположен Объект оценки находится на 1-й линии магистральной улицы, объект-аналог №1 и объект-аналог №3 расположен на 1-й линии некрупной второстепенной улицы, а объект-аналог №2 расположен 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 («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2025 г., стр. 53). Корректировка для аналогов №1 и №3 составила плюс 15,7%, рассчитанная следующим образом: $(1,25/1,08-1)*100\%$. Корректировка для аналога №2 составила плюс 25%, рассчитанная следующим образом: $(1,25/1-1)*100\%$
- **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2025 г., стр. 54). Уравнение регрессии имеет следующий вид: $Y = 1,9495 * X^{-0,153}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	662,2	423,2	1 154,4	300,0
Удельная цена	0,72	0,773	0,663	0,815
Корректирующий коэффициент		0,934	1,089	0,886
Корректировка, %		-7,0%	9,0%	-11,0%

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

- **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 («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2025 г., стр. 55). 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 0,83
 - 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 0,89



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, цоколь	1-й этаж
Площадь 1-го этажа, кв. м	662,2	423,2	577,2	300,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	0,00	-	-	-
Площадь подвала, кв. м	0,00	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	0,00	-	577,2	-
Доля помещений на 1-м этаже	1,00	1,00	0,50	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,00	-	-	-
Доля помещений в подвале	0,00	-	-	-
Доля помещений в цоколе	0,00	-	0,50	-
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	0,83			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,89			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	0,95	1,00
Корректировка, %		0,0%	5,7%	0,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- **Корректировка на наличие отдельного входа:** наличие отдельного входа повышает стоимость объекта торговой недвижимости. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют отдельный вход, следовательно, применение корректировки не требуется
- **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены парковкой (стихийной), корректировка не применялась

- **Корректировка на техническое и функциональное состояние помещения:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 находятся в помещениях с хорошим современным востребованным рынком состоянием, объект-аналог №3 находится в новом здании с отличным современным востребованным рынком состоянием. Требуется корректировка. Корректировка была основана на статистических рыночных данных по состоянию на 01.01.2025 г., опубликованных на интернет-портале Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3670-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>). Корректировка для объекта-аналога №3 составила минус 7%, рассчитанная следующим образом: $= (0,93/1-1) * 100\%$
- **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



Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

Параметры модели дисконтирования

- Дисконтирование денежных потоков осуществлялось на базе двухфазной модели, в рамках которой денежные потоки делились на два периода:
 - период прогнозирования, в течение которого происходят изменения показателей использования Объекта оценки и растет операционный доход
 - постпрогнозный период, в течение которого предполагается стабильный рост денежных потоков, а именно долгосрочный период их роста
- Согласно предположению, поступление денежных потоков равномерно распределено в течение периода прогнозирования, поэтому будущие доходы возникают в середине года, т. е. дисконтирование проводилось на середину года
- Прогноз денежных потоков осуществлялся в номинальном рублевом выражении

Период прогнозирования

- В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2029 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода меньше и составляет 4 года и 271 день, так как Датой оценки является 04.04.2025 г. Таким образом, прогнозный период длится с 05.04.2024 г. по 31.12.2029 г., постпрогнозный период приходится на 2030 г.

Постпрогнозный период

- В течение постпрогнозного периода рост денежных потоков определяется предпосылкой о непрерывности хозяйственной деятельности Объекта оценки. Данный рост характеризуется стабильными темпами, соответствующими прогнозу долгосрочной инфляции российского рубля, а именно 4,0%

Общие предположения по объекту

- Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- Арендная платы рассчитывалась на основании Договора №21/12 от 09.08.2005 г. аренды нежилого помещения и Уведомления об индексации от 01.09.2024 г.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$ПВД = S \times C_a$$

где:

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

- Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный и действительный валовый доходы рассчитываются на основе фактических данных
- По данным Менеджмента Компании, по состоянию на Дату оценки арендная ставка помещения составляет 35 962 руб./кв. м/год без НДС. Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости Московского региона(анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), можно утверждать, что в результате проведенного анализа минимальное значение составило 8 000 руб./кв. м/год, максимальное значение составило 48 070 руб./кв. м/год (стр. 32 Отчета об оценке), соответственно фактическая арендная ставка соответствует рыночным реалиям

Прогноз уровня загрузки

- Фактическая загрузка Объекта оценки по данным Заказчика составляет 100%, на основании Договора аренды нежилого помещения №21/12 от 09.08.2005 г.
- Исполнитель рассчитал уровень недозагрузки по данным рынка и использовал минимальное значение диапазона источника, что обусловлено долгосрочным договором аренды помещения и привлекательным расположением Объекта оценки
- Уровень недозагрузки был принят на уровне 2% согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3669-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigoznykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2025-goda>)

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

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



- ▶ Исполнителю предоставлен актуальный на Дату договор аренды недвижимого имущества
- ▶ Действительный валовый доход принят Исполнителем на основании фактических данных собственника. Значения потенциального валового дохода в прогнозных периодах представлены в таблице далее

Определение операционных расходов

- ▶ В состав операционных расходов входят следующие статьи: эксплуатационные расходы, страховые платежи, налог на имущество, резерв на замещение, вознаграждение управляющей компании

Эксплуатационные расходы

- ▶ По данным Заказчика были предоставлены фактические данные по эксплуатационным расходам Объекта оценки. Величина эксплуатационных расходов за 12 месяцев составила 524 162 руб. без НДС (Справка о расходах от 19.03.2025 г. Приложение 6)

Страховые платежи

- ▶ Величина затрат на страхование имущества определялась на основе данных Договора страхования имущества Договор страхования имущества №SYS2747595525 от 23.01.2025 г. Величина затрат на страхование составила 164 987,67 руб./год. Данное значение прогнозировалось с учетом инфляции

Налог на имущество

- ▶ Согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Московской области от 28.11.2019 № 15BP-1947 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость», налогооблагаемой базой для Объекта оценки является его остаточная стоимость, так как оцениваемый объект не входит в состав данного перечня. Согласно закону Московской области от 21 ноября 2003 г. №150/2003-ОЗ налоговая ставка составляет 2,2% от остаточной стоимости, размер налоговой ставки составляет 2,2% в 2024 г.
- ▶ Налог на имущество (нежилое помещение) составил 3 243 048 руб. в год (151 093 077 руб. * 2,2%). Согласно данным Справки о расходах от 19.03.2025 г.

Резерв на замещение

- ▶ К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости (замена, лифтов, элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.)
- ▶ Подробный расчет годовой величины резерва на замещение приведен в таблице далее

Расчет резерва на замещение		
Параметр	Значение	Источник информации
Площадь здания, кв. м	662,2	Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А 2023 г.
Затраты на ремонт, руб./кв. м *	8 600	
Периодичность проведения капитального ремонта, лет **	30	http://www.baurum.ru/
Ставка дисконтирования, %	17,44%	расчет приведен в Приложении 6
Фактор фонда возмещения	0,0325	
Итого, руб./год без НДС	185 072	

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г., стр. 487, табл. 437). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 8 600 руб./кв. м

Вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2024», 2024 г., стр. 105) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% для крупных компаний, 5% для мелких компаний). Значения вознаграждений в прогнозных периодах представлены в таблице ниже
- ▶ Расчет операционных расходов представлен в таблице далее
- ▶ Расчет ставки дисконтирования представлен в Приложении 7



Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговое значение ставки капитализации определялось по данным аналитических источников, расчет приведен далее:

Ставки капитализации для торговой недвижимости Московского региона			
Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение экспертов-оценщиков (табл. 29, стр. 57)	5,30%	13,10%	9,20%
Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение сотрудников банков (табл. 39, стр. 62)	7,60%	14,30%	10,90%
NF Group, итоги 2024 г.	10,00%	13,00%	11,50%
Среднее значение	7,63%	13,47%	10,53%

Источник: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

- Результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом приведен в таблице далее
- Таким образом, полученная в рамках доходного подхода справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:
174 330 000 (Сто семьдесят пять миллионов семьсот шестьдесят тысяч) руб. 00 копеек, без НДС
- Подробный расчет справедливой стоимости приведен в соответствующем разделе настоящего Отчета



Расчет операционных расходов							
	Годовое значение	04.04.2025 - 31.12.2025	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Эксплуатационные расходы	524 162	389 172	549 322	571 295	594 146	617 912	642 629
Коммунальные расходы	1 468 313	1 090 172	1 538 792	1 600 344	1 664 357	1 730 932	1 800 169
Налог на имущество	3 324 048	2 467 992	3 324 048	3 324 048	3 324 048	3 324 048	3 324 048
Резерв на замещение	185 072	137 410	193 956	201 714	209 783	218 174	226 901
Страхование	164 988	122 498	172 907	179 823	187 016	194 497	202 277
Вознаграждение управляющей компании	247 767	183 958	259 659	270 046	280 848	292 082	303 765
Итого, руб. округленно без НДС	5 914 349	4 391 202	6 038 684	6 147 269	6 260 198	6 377 644	6 499 788

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом							
Параметр	Годовое значение	04.04.2025 - 31.12.2025	2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ПВД, руб. в год, без НДС	25 282 313	18 771 252	26 495 864	27 555 698	28 657 926	29 804 243	30 996 413
Арендные платежи (постоянная часть)	23 814 000	17 681 079	24 957 072	25 955 355	26 993 569	28 073 312	29 196 244
Возмещение коммунальных услуг (переменная часть)	1 468 313	1 090 172	1 538 792	1 600 344	1 664 357	1 730 932	1 800 169
Потери от недозагрузки, %	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Действительный валовый доход, руб. в год, без НДС	24 776 667	18 395 826	25 965 947	27 004 585	28 084 768	29 208 159	30 376 485
Операционные расходы, руб. в год, без НДС	5 914 349	4 391 202	6 038 684	6 147 269	6 260 198	6 377 644	6 499 788
Чистый операционный доход, руб., без НДС		14 004 625	19 927 263	20 857 315	21 824 570	22 830 514	23 876 697
Ставка дисконтирования, %		17,4%	17,4%	17,4%	17,4%	17,4%	17,44%
Ставка капитализации, %							10,5%
Период дисконтирования		0,37	1,24	2,24	3,24	4,24	4,74
Фактор текущей стоимости		0,9421	0,8189	0,6973	0,5937	0,5055	0,4665
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		13 193 152	16 318 761	14 543 491	12 957 663	11 541 638	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							68 554 704
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							226 749 257
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							105 774 986
Справедливая стоимость, руб. без НДС							174 330 000

Источник: Анализ Исполнителя

	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	51
Приложения	52



Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС	Вес	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	177 190 000	0,5	
Доходный	174 330 000	0,5	
Итого			175 760 000

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, г/о Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095, по состоянию на 04 апреля 2025 г., составила:
175 760 000 (Сто семьдесят пять миллионов семьсот шестьдесят 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.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	50
Приложения	



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ 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)
- ▶ 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 и США (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
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2023 г.
 - «Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2023 г.
- ▶ Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2023 г.
- ▶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АВN-Group от 01.01.2024 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>
 - <https://www.avito.ru>



ПОЛИС № 0991R/776/20489/23 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		20.10.2023 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20489/23, 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. Щаболова, д. 31, стр. 5 ИНН 7713056834, ОГРН 772501001 р/с 4070181090130000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 301018102000000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Группа Финансового Консультирования» 09147, г. Москва, Глебовский ул., д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7730549066 / ОГРН 770801001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 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 Страхователем 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 не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за применение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за применение 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 неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за применение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление и описание 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 (а 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 управления АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/корпоративный блок/управление коммерческого страхования) Жбановой Ирины Владимировны, действующего на основании доверенности №1343/23Н от «01» апреля 2023 г.	

Иск. Куликов О.В. +74957880999 85436

Договор (Первый) (Процессинг) - 2001R/776/20150/21
Иск. Куликов О.В. +74957880999 85436

ПОЛИС № 0991R/776/51036/24 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		02.11.2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51036/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», 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» 115280, г. Москва, инт.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, ОГРН 772501001 р/с 4070181090130000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 301018102000000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИФН: 505101153461	
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 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 151 000 000.00 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 застрахованному лицу, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВЫЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователем, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2025 г.; - имеются данные прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлен претензии; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), примененного данным событием, впервые предъявлены 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 (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:	
		
Ситников Артем Дмитриевич	в лице: Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/корпоративный блок/управление коммерческого страхования/Дирекция ответственности) Букичева Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/23Н от 28 июля 2022 г.	

Передан через Диадок 04.04.2025 16:36 GMT+03:00
6f50c0aa-c453-4d1d-8915-dd236a26374c
Страница 54 из 113





Передан через Диадок 04.04.2025 16:36 GMT+03:00
6f50c0aa-c453-4d1d-8915-dd236a26374c
Страница 55 из 113



Общий вид здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
законный исполнительный орган регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 26.03.2025, поступившего на рассмотрение 26.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
26.03.2025г. № КУВИ-001/2025-77723701			
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:		662.2	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		18769780.88	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:22:0010205:64	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Селезнев Павел Евгеньевич, дата завершения кадастровых работ: 20.09.2017	

полное наименование должности		
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 609F0BC111A0D2B8497F1E1578BEF50	
	Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
	Подпись: 6 01.08.2024 по 25.10.2025	
	Инициалы, фамилия	



Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
26.03.2025г. № КУВИ-001/2025-77723701			
Кадастровый номер:		50:22:0010205:1095	
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:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Краснощева Ирина Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", 7728142469	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F0BCD111A0D3B84597F1E1570BF650 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ До истечения: с 01.08.2024 по 26.03.2025	инициалы, фамилия



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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
26.03.2025г. № КУВИ-001/2025-77723701			
Кадастровый номер:		50:22:0010205:1095	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд "Активно один" под управлением КСП Капитал УА ООО
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
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
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
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 установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.01.2016 с 11.01.2016 до 31.07.2030.
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым 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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 605F0BDC111A0D188497F7E1578BEF80
Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 01.08.2024 по 26.03.2025

личное наименование должности

подпись, фамилия



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
26.03.2025г. № КУВН-001/2025-77723701			
Кадастровый номер:		50:22:0010205:1095	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.09.2005 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-22/062/2005-484	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.08.2005 по 15.08.2032	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроэкслект", ИНН: 7715277300	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	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 Дополнительное соглашение к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от "09" августа 2005 г., № 12, выдан 28.09.2022	
	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	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия



Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
26.03.2025г. № КУВИ-001/2025-77723701			
Кадастровый номер:		50:22:0010205:1095	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объект в недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6090BDC111A0D386497F7E1579BEF8D0
Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Подпись датой: с 01.08.2024 по 26.03.2025

ЛИЧНОЕ ИЛИ ОБЩЕОБЩЕПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Инициалы, Фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
26.03.2025г. № КУВИ-001/2025-77723701			
Кадастровый номер: 50:22:0010205:1095		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

Полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Инициалы, фамилия
	Сертификат: 6050BDC111A02B8497F7E1579BEF80		
	Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Подпись внесена: с 01.08.2024 по 25.03.2025		



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. Аннанинструктора Милая, д. № 11, корп. № 1, кв. № 59 и индивидуальный предприниматель Школьников Вера Васильевна (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006560097 от 29.01.2004г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004г. ОВД района «Жулебино» г. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Аннанинструктора Милая, 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 в пятиэтажном жилому дому, находящемся по адресу: Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. № 55, (в дальнейшем именуемое Помещение).
- 1.2. Помещение, согласно документам Люберецкого филиала ГУП «МО БТИ», выданным 28.07.2005 г., расположено на первом этаже, имеет общую площадь 649,7 кв.м. (шестьсот сорок девять целых и семь десятых квадратных метров) и состоит из: литеры «В», помещение №1, № по плану с 1 по 30, условный № 50:22:00:0000:01:002, инвентарный № 10021.
- 1.3. Право собственности на Помещение принадлежит Арендодателям в равных долях, по ½ и праве собственности каждому, на основании: Договора купли-продажи нежилого помещения от 12.03.1998г., зарегистрированного Люберецким филиалом МОРП 16.09.1998г., регистрационный № 50-01.22-7.1998-49.1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия АБ № 0080010 от 16.09.1998г. (запись регистрации в ЕГРП № 50-01.22-7.1998-49.2) и

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

2. Обязательства и права Сторон

- 2.1. Арендодатели обязуются:
 - 2.1.1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи в состоянии пригодном для использования его по назначению, а именно: обеспечить арендуемое Помещение системами теплоснабжения и 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 устранить (за счет собственных сил и средств) неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, и соответствия 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 увеличении 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. Засплатить, 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, выставить 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 проводить 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 (опросовки и ежегодная плановая сдача системы теплоснабжения организациям, отвечающим за ее 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, приглашениях третьих лиц, связанных с арендуемым Помещением, как имущественного, так и немущественного характера.
- 2.1.17. Нести все расходы, не связанные с текущей эксплуатацией помещения.
- 2.1.18. Предоставить место для размещения контейнеров, предназначенных для хранения твердо-бытовых отходов.
- 2.2. **Арендатор обязуется:**
 - 2.2.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи в установленные Договором сроки.
 - 2.2.2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.
 - 2.2.3. Использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.4. настоящего Договора.
 - 2.2.4. Содержать помещение в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения.
 - 2.2.5. Производить перепланировку арендуемого Помещения только с письменного согласования с Арендодателями и муниципальными органами, в соответствии с действующим в г. Люберецы Московской области порядком.
 - 2.2.6. За счет собственных средств производить текущий ремонт Помещения.
 - 2.2.7. Самостоятельно и за свой счет осуществлять вызов твердых бытовых отходов.
 - 2.2.8. Допускать в арендуемое Помещение специалистов аварийных служб для устранения аварий и систем обеспечения Помещения.
- 2.3. **Арендодатели имеют право:**
 - 2.3.1. Инспектировать в рабочее время Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителя Арендатора не чаще чем один раз в месяц, при условии согласования дня посещения с Арендатором.
 - 2.3.2. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий настоящего договора.
- 2.4. **Арендатор имеет право:**

- 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, протеканию 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 уплачиваются 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 течение 10 дней с момента предоставления Арендатору счета.
- 3.4. Ежемесячная постоянная арендная плата в течение первых двух месяцев, с даты подписания акта приема-сдачи помещения к настоящему договору аренды, устанавливается в размере 1000 (одна тысяча) долларов США в месяц, при этом Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
- 3.5. Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента заключения настоящего Договора, уплатить денежную сумму в размере 16600 (шестнадцать тысяч шестьсот) долларов США 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.



- 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 передатчи Помещения.
- 4.3. При неисполнении Арендодателями условий п.2.1.5. Договора Арендатор имеет право приостановить платежи по настоящему Договору до даты государственной регистрации соответствующего Дополнительного соглашения.
- 4.4. Арендодатели возмещают Арендатору полный материальный ущерб, причиненный не исполнением (не надлежащим исполнением) обязательств, указанных в п.п.2.1.1., 2.1.6 настоящего договора (несвоевременная оплата счетов эксплуатирующих и снабжающих организаций, несвоевременное заключение (не заключение) договоров с эксплуатирующими организациями и другие аналогичные действия/бездействия Арендодателей), повлекшее за собой перебои в обеспечении Помещения теплом, водой, электроэнергией, и, как следствие, нарушение технологического (торгового) процесса Арендатора.
- 4.5. Арендодатели возмещают Арендатору полный материальный ущерб, причиненный не исполнением (не надлежащим исполнением) обязательств, указанных в п. 2.1.3.
- 4.6. Нарушения в обеспечении Помещения, указанные в пункте 4.4., 4.5. фиксируются в Акте и подписываются уполномоченным представителем Арендатора. Размер понесенного материального ущерба, фиксируется в Акте материального ущерба, подписывается уполномоченным представителем Арендатора и в течение пяти календарных дней направляется Арендодателям.
- 4.7. Арендодатели в течение десяти календарных дней с момента получения Акта материального ущерба обязаны возместить материальный ущерб, предусмотренный пунктами 4.4., 4.5. настоящего договора путем перечисления соответствующей суммы на расчетный счет Арендатора, либо направить Арендатору мотивированный отказ от возмещения материального ущерба, заявленного Арендатором.
- 4.8. В случае неисполнения Арендодателями обязательств указанных в п.4.6. настоящего договора, Арендатор вправе заявить требование о расторжении

- 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 переформирования 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 исполнявшая 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, ссылавшаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного (уполномоченного) государственного органа.



- 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 прокладок и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих нормальную эксплуатацию помещения, в соответствии с утвержденной Сторонами сметой.

- 7

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

8. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ
СТОРОН

Школьников Борис Ефимович
ИНН 77212626763, ОГРН 304770000014308
Р/с. 40802810238360104218 в Центральном
ОСБ 8641/01593 Сбербанка России г. Москва
К/с. 301018104000000000225,
БИК 044525225
ПФР 087-513-30237

МНС № 21 по ЮВАО г. Москва,
Школьная 146а Васильева,
ИНН 7721950014 Веры, ОГРН 304770000014320
С/с. 40802810238360104215 в Центральном
ОСБ6641/01593 Сбербанка России г. Москва,
С/с. 3010181040000000000225,
БИК 044525225
ФР 087-518-10238
МНС № 21 по ЮВАО г. Москва.

Арендатор:
ООО «Агроинвест»
127362, г. Москва, Алтуфьевское шоссе,
д. 60

ИНН 7715277300, КПП 771501001
Р/с 40702810100001401060
в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия»
г. Москва
к/с 301018102000000000700
БИК 044525700

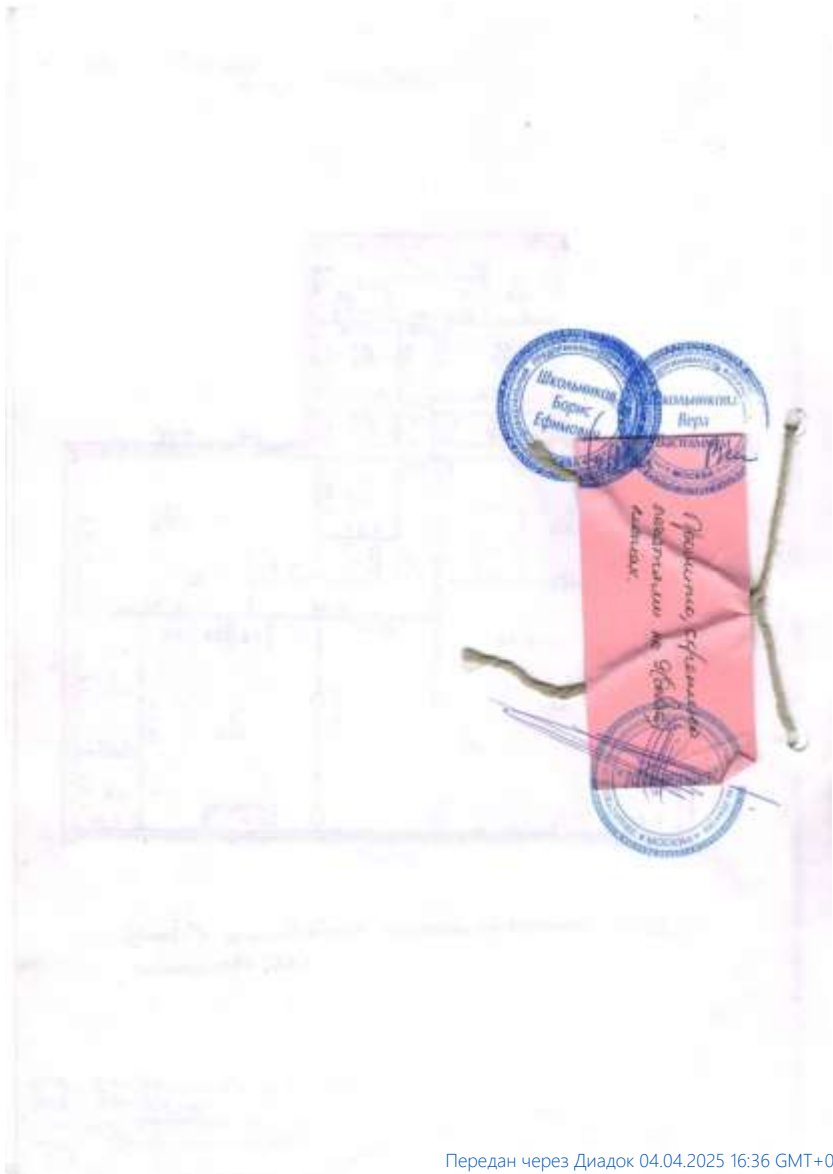
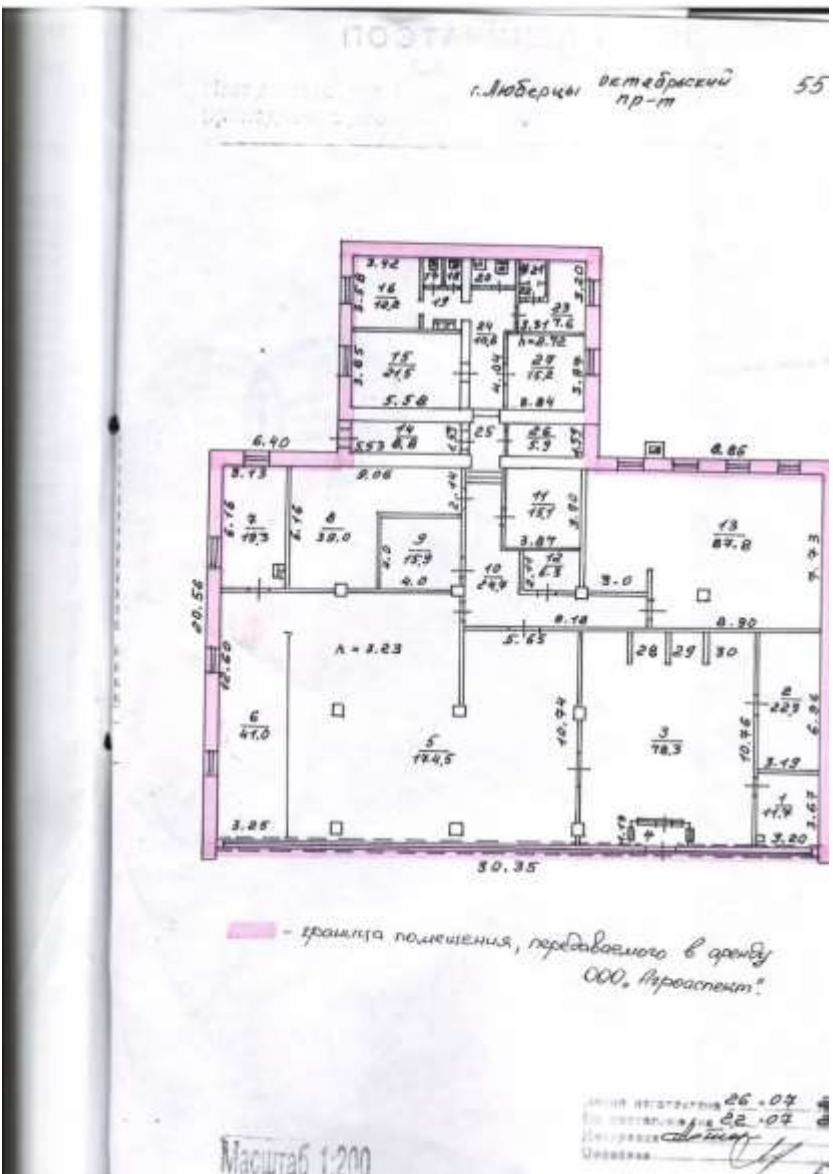
Шольников Б.Е.

Школьников В.В.

Генеральный директор
/Д.Ю. Грыбаненко/

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Номер регистрационного документа
Присвоение государственного регистрационного номера.....
Дата регистрации
Имя регистранта
Регистрация
(подпись)



Передан через Диадок 04.04.2025 16:36 GMT+03:00
6f50c0aa-c453-4d1d-8915-dd236a26374c
Страница 69 из 113



октябрь 2005 г.

- 3.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает арендную плату, состоящую из постоянной и переменной аренды.
- 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 уплачивают с 1 июля 15 (Пятнадцати) 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) ввода/вывода.
- 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 производится 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.



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от 09 августа 2005 г.
г. Люберцы Московской области 17 июня 2008 года

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

- I. Раздел 3 «Платежи и расчеты по договору» Договора изложить в следующей редакции:
- «3.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает арендную плату, состоящую из постоянной и переменной частей:
- 3.1.1. С 15.11.2005 г. до 08 августа 2008 г. ежемесячная постоянная арендная плата составляет 15200 (Пятнадцать тысяч двести) долларов США, при этом арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
- 3.1.2. С 15.11.2005 г. до 01 апреля 2008 г. переменная часть арендной платы определяется Сторонами ежемесячно, исходя из стоимости совокупных расходов Арендодателя по содержанию Помещения за соответствующий период, а именно расходов по оплате электроэнергии и телефонных линий на 2 (два) присоединения.
- 3.1.3. С 15.11.2005 г. до 01 апреля 2008 г. переменная часть арендной платы 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 757983,13 (Семьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот восемьдесят три рубля тридцать три копейки) рубля, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (Пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
- 3.4. С 01 апреля 2008 г. Арендатор оплачивает расходы по оплате электроэнергии и телефонных линий на 2 (два) присоединения по Агентскому договору, заключенному Арендатором с Арендодателями и _____ 200 г. Кроме того, Арендатор обязуется в 10-ти (Десяти)-дневный срок с момента подписания настоящего Соглашения заключить договор с управляющей компанией на эксплуатацию помещения.
- 3.5. Все денежные расчеты по настоящему Договору по 08 августа 2008 года исключительно производятся в рублях РФ по курсу доллара США к рублю, установленному ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.



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

МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Школьников Борис Ефимович
ИНН 7721262673, ОГРН 30477000014308
Р/с 40802810238360104218 в Центральном ОСБ
864101593 Сбербанка России г. Москва, К/с
30101810400000000225,
БИК 044525225
ПФР 087-513-30237
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва
Школькова Вера Васильевна
ИНН 772195001466, ОГРН 30472000014320
Р/с 40802810238360104218 в Центральном ОСБ
864101593 Сбербанка России г. Москва, К/с
30101810400000000225,
БИК 044525225
ПФР 087-513-30237
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

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

Генеральный директор
О.Н. Шарипов



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

г. Люберцы Московской области 11 марта 2010 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школькова Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 00650097 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Кунцево» г. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, 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 Шарипова Олега Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, договорились о следующем:

1. Пункт 3.3. Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г. 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 составляет 79582,50 (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 не 50 % (пятидесяти процентов) от общего размера арендной платы на расчетные сутки 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. Москва, в соответствии с действующим законодательством РФ.
4. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г.
- Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателей.
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (Четырех) одинаковых экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Школьников Борис Ефимович
ИНН 7721262673, ОГРН 30477000014308
Р/с 40802810238360104218 в Лефортовском ОСБ
690101593 Сбербанка России г. Москва, К/с
30101810400000000225,
БИК 044525225
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва
Школькова Вера Васильевна
ИНН 772195001466, ОГРН 30477000014320
Р/с 40802810238360104218 в Лефортовском ОСБ
690101593 Сбербанка России г. Москва, К/с
30101810400000000225,
БИК 044525225
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

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

Генеральный директор
О.Н. Шарипов





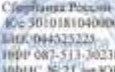
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4
к Договору аренды нежилого помещения
№ 21/12 от «09» августа 2005 г.

г. Люберцы Московской области 31 марта 2011 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006585843 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46-99 № 186301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиационная Милл, д. 11, корп. № 1, кв. 39 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45-02 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиационная Милл, д. 11, корп. № 1, кв. 38, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агросекст»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002544168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шарнина О.Н., действующего на основании Устава, с другой стороны, достигли следующего:

1. Пункт 3.3. в разделе 3 «Платежи и расчеты по договору Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г. изменить в следующей редакции:
- «3.3. С 01 апреля 2011 года на 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. Ежемесячные арендные платежи за Помещение с 01 апреля 2011 года составляют 835676,62 (Восемьсот тридцать пять тысяч шестисот семьдесят шесть) рублей 62 копейки, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15(Пятнадцатой) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятьдесят процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регулируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. 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) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию при на недвижимое имущество и сдано в нем.

МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатели: Школьников Борис Ефимович ИНН 77/2126267673, ОГРН 304770000014308 Р/с 40802810238360104218 в Московском банке Сбербанка России (ОАО) г. Москва К/с 30101810409000000225, БИК 044525225 ИДР 087-513-30237 ИФНС № 21 по ЮАО г. Москва Школьников Вера Васильевна ИНН 77/2195001466, ОГРН 304770000014320 Р/с 40802810238360104215 в Московском банке Сбербанка России (ОАО) г. Москва К/с 30101810409000000225, БИК 044525225 ИДР 087-513-30238 ИФНС № 21 по ЮАО г. Москва	Арендатор: ООО «Агросекст» 127562 г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 40, ИНН 77/15177300, КПП 77/1501001 Р/с 4070281010900141060 в ЗАО «Райффайенбанк Австрия» г. Москва К/с 30101810200000000708 БИК 044525700
 В. Е. Школьников   В. В. Школьников	 Генеральный директор О.Н. Шарнин



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

г. Люберцы Московской области «28» августа 2012 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаинструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаинструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «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:

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

МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатели: Школьников Борис Ефимович ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308 р/с 40802810003100000149 в Московском филиале ОАО «ГУТА-БАНК» и/с 30101810600000000915 БИК 044583915 ИФР 087-513-30237	Арендатор: ООО «Агроаспект» 127562 г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60, ИНН 7715177300, КПП 774901001 Р/с 4070281010000141060 в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» г. Москва К/с 30101810200000000700 БИК 044525700
--	---



ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы
Школьников Вера Васильевна
ИНН 772195001466,
ОГРН 304770000014320
р/с 40802810403100000150
в Московском филиале
ОАО «ГУТА-БАНК»
к/с 30101810600000000915
БИК 044583913
ИФР 087.313-30238
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москвы


Г.Е. Школьников

В.В. Школьников

Генеральный директор

В.В. Осипов


50
19.10.2024
20.10.2024
22/03/2024
Павлов В.А.




Всего пронумеровано, прошито и
скреплено печатью _____ листов

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

г. Люберцы Московской области «20» марта 2013 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Саранск, пол: мужской, гражданство РФ, паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя 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: с. Сухоробовка Сергиевского района Северо-Казахстанской обл., пол: женский, гражданство РФ, паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые **«Арендодатели»**, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроэспект»** (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 пользование свободное от обременения 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 копейкой, НДС не облагается, т.е. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения».
- Арендодатели настоящим подтверждают свое полное и безотзывное согласие на произведенные Арендатором на дату подписания настоящего Соглашения работы по перепланировке арендуемого Помещения (далее - Перепланировка). Арендодатели обязуются зарегистрировать изменения в ЕГРП по результатам Перепланировки и получить новые Свидетельства о государственной регистрации права, содержащие сведения о Помещении с учетом Перепланировки. Арендодатели подтверждают отсутствие претензий, связанных с выполнением Арендатором Перепланировки Помещения.
- Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
- Споры, возникающие из настоящего Соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
- Все остальные пункты Договора остаются не измененными.
- Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью Договора. Стороны установили, что в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ, условия п. 2 настоящего Соглашения подлежат применению к отношениям

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

МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатели: Школьников Борис Ефимович ИНН 772126267673, ОГРН 304770000014308 р/с 40802810003100000149 в Московском филиале ОАО «ГУТА-БАНК» к/с 30101810600000000915 БИК 044583915 ИФР 087-513-30237 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва Школьников Вера Васильевна ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320 р/с 40802810403100000150 в Московском филиале ОАО «ГУТА-БАНК» к/с 30101810600000000915 БИК 044583915 ИФР 087-513-30238 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва	Арендатор: ООО «Агроэспект» 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

Б. Е. Школьников

В. В. Школьников

Приложение №1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещение

Лист № 1, всего листов 2

Дата 06 марта 2012 г.

Кадастровый номер: 50:01:0010205:799
Инвентарный номер (учетный кадастровый номер): 124-039-10021/1

1. Основание объекта недвижимого имущества:
1.1. Кадастровый номер здания (оборудован), в котором расположено помещение: 50:01:0010205:799
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 01
1.3. Общая площадь помещения: 846,6 кв.м
1.4.

Адрес (местонахождение):
Субъект Российской Федерации: Московская область
Район: Люберецкий
Муниципальное образование: Т.п.п.
Населенный пункт: Люберцы
Тип: Населенный пункт
Улицы (проспекты, переулки и т.д.): Т.п.п.
Наименование: Осетровский
Номер дома: 79
Номер корпуса: —
Номер строения: —
Полтава: И
Номер земельного участка (кадастровый): 1
Вид объекта недвижимости: —
1.5. Назначение помещения: Жилая
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: —
1.7. Кадастровый номер участка, в котором расположена комната:
1.8. Номер помещения из кадастрового номера:
1.9. Присвоение кадастрового (улицного) номера объекта недвижимого имущества:
1.10. Примечание:
1.11. Формы федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата"

Начальник Люберецкого отдела
(полное наименование должности)

О. П. Багдасарова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещение

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер: 50:01:0010205:799
Инвентарный номер (учетный кадастровый номер): 124-039-10021/1
2. План расположения помещений на этаже

Масштаб 1:250

Начальник Люберецкого отдела
(полное наименование должности)

О. П. Багдасарова
(подпись, фамилия)

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

Люберецкий филиал
Минимальная форма

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

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

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

назначение объекта недвижимости

№ 23 по улице (пер.) Одоевский проезд

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

Паспорт составлен по состоянию на 07 февраля 2006 г.
дата подписания акта



3550488

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН, для юридических лиц - их наименование	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Дата (счета, владения)
1	Школьников Игорь Владимирович (паспорт: серия 46 90 номер 16201 выдан Угличским ОМ Люберецкого УВД МО 02.04.1998)	- Договор купли-продажи нежилого помещения от 12.03.1998г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 16.03.1998г. №15-01-12-7.1998-49.3	1/3
2	Школьников Игорь Владимирович	- Договор купли-продажи нежилого помещения от 12.03.1998г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 16.03.1998г. №15-01-12-7.1998-49.3	1/3

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

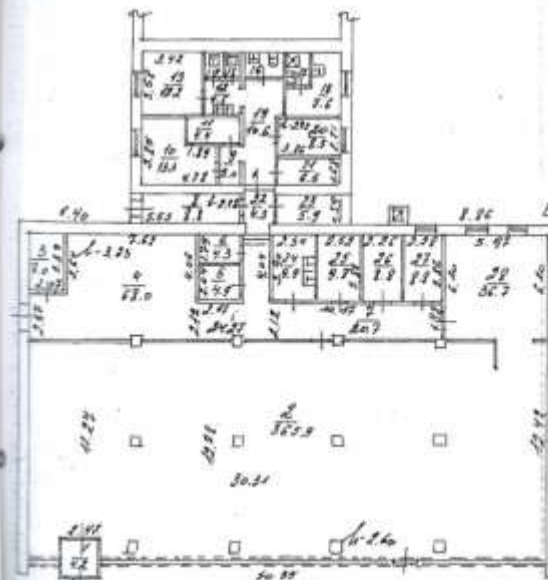
Наименование	Площадь
1	2
на балансовом балансе	3779.0
застроенная площадь	191.7

III. Описание зданий и сооружений

Экспликация	Наименование	По общему плану			Характеристика конструктивных элементов					
		площадь, кв.м	материал	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы	подвал
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	встроенное сооружение	634.3	кирпич	3200	бетонная плита	кирпичная	бетонная	бетонная	бетонная	бетонная
2	пристроенная часть	115.8	кирпич	210	бетонная плита	кирпичная	бетонная	бетонная	бетонная	бетонная
итого: всего		750.1								

Датум	Наименование строки в описании	Однотипный инво, %	Действительная величина стандарт (руб.)
1	2	3	4
2	основное строение	21	2755182,00
		Итого:	2755182,00

2755102.00 paid.

[illegible]

Масштаб 1:200

Экспликация
к паспортному плану Ветряно - пристройки к существующему зданию к 5-ти этажному жилому дому №1. Б.
расположенного в городе (другом поселении) Одесской области
по улице (пер.) Одесской пристройки

Лист № 22

№ п/п	№ инв.	№ инв.	№ инв.	Наименование помещений	Формула расчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь помещений	В т.ч., площадь помещений	В т.ч., площадь помещений	В т.ч., площадь помещений	В т.ч., площадь помещений
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1	1	1	коридор		4,2					
2	2	2	2	переходная площадка		38,9	38,9				
3	3	3	3	антресоли		5,0					
4	4	4	4	коридор		28,0					
5	5	5	5	антресоли		4,9					
6	6	6	6	комнатная		4,3					
7	7	7	7	коридор		20,7					
8	8	8	8	коридор		8,8					
9	9	9	9	антресоли		3,0					
10	10	10	10	антресоли		13,3					
11	11	11	11	коридор		4,4					
12	12	12	12	комнатная		4,4					
13	13	13	13	коридор		12,2					
14	14	14	14	коридор		1,3					
15	15	15	15	коридор		1,3					
16	16	16	16	коридор		2,7					
17	17	17	17	коридор		2,8					
18	18	18	18	коридор		7,4					
19	19	19	19	коридор		7,4					
20	20	20	20	коридор		7,4					
21	21	21	21	коридор		6,3					
22	22	22	22	коридор		6,3					
23	23	23	23	коридор		4,3					
24	24	24	24	коридор		1,9					
25	25	25	25	коридор		8,8					
26	26	26	26	коридор		8,8					
27	27	27	27	коридор		8,8					
28	28	28	28	коридор		8,8					
29	29	29	29	коридор		8,8					
30	30	30	30	коридор		8,8					
31	31	31	31	коридор		8,8					
32	32	32	32	коридор		8,8					
33	33	33	33	коридор		8,8					
34	34	34	34	коридор		8,8					
35	35	35	35	коридор		8,8					
36	36	36	36	коридор		8,8					
37	37	37	37	коридор		8,8					
38	38	38	38	коридор		8,8					
39	39	39	39	коридор		8,8					
40	40	40	40	коридор		8,8					
41	41	41	41	коридор		8,8					
42	42	42	42	коридор		8,8					
43	43	43	43	коридор		8,8					
44	44	44	44	коридор		8,8					
45	45	45	45	коридор		8,8					
46	46	46	46	коридор		8,8					
47	47	47	47	коридор		8,8					
48	48	48	48	коридор		8,8					
49	49	49	49	коридор		8,8					
50	50	50	50	коридор		8,8					
51	51	51	51	коридор		8,8					
52	52	52	52	коридор		8,8					
53	53	53	53	коридор		8,8					
54	54	54	54	коридор		8,8					
55	55	55	55	коридор		8,8					
56	56	56	56	коридор		8,8					
57	57	57	57	коридор		8,8					
58	58	58	58	коридор		8,8					
59	59	59	59	коридор		8,8					
60	60	60	60	коридор		8,8					
61	61	61	61	коридор		8,8					
62	62	62	62	коридор		8,8					
63	63	63	63	коридор		8,8					
64	64	64	64	коридор		8,8					
65	65	65	65	коридор		8,8					
66	66	66	66	коридор		8,8					
67	67	67	67	коридор		8,8					
68	68	68	68	коридор		8,8					
69	69	69	69	коридор		8,8					
70	70	70	70	коридор		8,8					
71	71	71	71	коридор		8,8					
72	72	72	72	коридор		8,8					
73	73	73	73	коридор		8,8					
74	74	74	74	коридор		8,8					
75	75	75	75	коридор		8,8					
76	76	76	76	коридор		8,8					
77	77	77	77	коридор		8,8					
78	78	78	78	коридор		8,8					
79	79	79	79	коридор		8,8					
80	80	80	80	коридор		8,8					
81	81	81	81	коридор		8,8					
82	82	82	82	коридор		8,8					
83	83	83	83	коридор		8,8					
84	84	84	84	коридор		8,8					
85	85	85	85	коридор		8,8					
86	86	86	86	коридор		8,8					
87	87	87	87	коридор		8,8					
88	88	88	88	коридор		8,8					
89	89	89	89	коридор		8,8					
90	90	90	90	коридор		8,8					
91	91	91	91	коридор		8,8					
92	92	92	92	коридор		8,8					
93	93	93	93	коридор		8,8					
94	94	94	94	коридор		8,8					
95	95	95	95	коридор		8,8					
96	96	96	96	коридор		8,8					
97	97	97	97	коридор		8,8					
98	98	98	98	коридор		8,8					
99	99	99	99	коридор		8,8					
100	100	100	100	коридор		8,8					
101	101	101	101	коридор		8,8					
102	102	102	102	коридор		8,8					
103	103	103	103	коридор		8,8					
104	104	104	104	коридор		8,8					
105	105	105	105	коридор		8,8					
106	106	106	106	коридор		8,8					
107	107	107	107	коридор		8,8					
108	108	108	108	коридор		8,8					
109	109	109	109	коридор		8,8					
110	110	110	110	коридор		8,8					
111	111	111	111	коридор		8,8					
112	112	112	112	коридор		8,8					
113	113	113	113	коридор		8,8					
114	114	114	114	коридор		8,8					
115	115	115	115	коридор		8,8					
116	116	116	116	коридор		8,8					
117	117	117	117	коридор		8,8					
118	118	118	118	коридор		8,8					
119	119	119	119	коридор		8,8					
120	120	120	120	коридор		8,8					
121	121	121	121	коридор		8,8					
122	122	122	122	коридор		8,8					
123	123	123	123	коридор		8,8					
124	124	124	124	коридор		8,8					
125	125	125	125	коридор		8,8					
126	126	126	126	коридор		8,8					
127	127	127	127	коридор		8,8					
128	128	128	128	коридор		8,8					
129	129	129	129	коридор		8,8					
130	130	130	130	коридор		8,8					
131	131	131	131	коридор		8,8					
132	132	132	132	коридор		8,8					
133	133	133	133	коридор		8,8					
134	134	134	134	коридор		8,8					
135	135	135	135	коридор		8,8					
136	136	136	136	коридор		8,8					
137	137	137	137	коридор		8,8					
138	138	138	138	коридор		8,8					
139	139	139	139	коридор		8,8					
140	140	140	140	коридор		8,8					
141	141	141	141	коридор		8,8					
142	142	142	142	коридор		8,8					
143	143	143	143	коридор		8,8					
144	144	144	144	коридор		8,8					
145	145	145	145	коридор		8,8					
146	146	146	146	коридор		8,8					
147	147	147	147	коридор		8,8					
148	148	148	148	коридор		8,8					
149	149	149	149	коридор		8,8					
150	150	150	150	коридор		8,8					
151	151	151	151	коридор		8,8					
152	152	152	152	коридор		8,8					
153	153	153	153	коридор		8,8					
154	154	154	154	коридор		8,8					
155	155	155	155	коридор		8,8					
156	156	156	156	коридор		8,8					
157	157	157	157	коридор		8,8					
158	158	158	158	коридор		8,8					
159	159	159	159	коридор		8,8					
160	160	160	160	коридор		8,8					
161	161	161	161	коридор		8,8					
162	162	162	162	коридор		8,8					
163	163	163	163	коридор		8,8		</			



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

г. Люберцы Московской области «20» августа 2013 года

Индивидуальный предприниматель Школьников Борис Ефимович (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006583842 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Саранск, пол: мужской, гражданство РФ, паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проинформированный по адресу: г. Москва, ул. Авиаинструктора Мила, 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 30477000014320) 14.04.1959 г.р., место рождения: с. Сухоробовка Сергиевского района Северо-Кавказской обл., пол: женский, гражданство РФ, паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жузебин» г. Москвы, код подразделения 772-002, проинформированный по адресу: г. Москва, ул. Авиаинструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «Арендодатели», с одной стороны, и

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

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2014 года составляет 903 784,26 (Девятьсот три тысячи семьсот восемьдесят четыре) рубля 26 копеек, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцать) числа текущего месяца аренды в равных долях на расчетные счета каждого из Арендодателей.
2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
3. Споры, возникающие из настоящего Соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москва, 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 Школьникова Вера Васильевна

ИНН 772126267673, ОГРН 30477000014308
р/с 40802810300010003135
в ООО «Унифондбанк» г. Москва,
кор/сч 30101810700000000488
БИК 044583488
ИФФ 087-513-30237
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

ИНН 772195001466, ОГРН 30477000014320
р/с 40802810900010003134
в ООО «Унифондбанк» г. Москва,
кор/сч 30101810700000000488
БИК 044583488
ИФФ 087-513-30238
ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

Арендатор:

ООО «Агроинвест»

127549, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60.
ИНН 7715277300, КПП 774901001
Р/с 407028101000041060
в ЗАО «Райффайонбанк Австрия» г. Москва
К/с 30101810200000000700
БИК 044525700
Генеральный директор



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

город Москва «27» октября 2014 года

Индивидуальный предприниматель Школьников Борис Ефимович (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Саратов, паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель Школьников Вера Васильевна (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., место рождения: село Суворовка Сергеевского района Северо-Кавказской области, паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОНД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Агропект» (ОГРН 1027700302530, ИНН/КПП 771527300/774901001, Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г. выдано Московской регистрационной палатой, адрес местонахождения: 127549 г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.60), именуемые далее «Арендатор», в лице Сереежина Максима Александровича, действующего на основании Доверенности от 15.04.2014 года, зарегистрированной в реестре за № 1-984, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 8 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды № 21/12 от 09 августа 2005 года (далее – «Договор»), заключенному в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г.Люберцы, Октябрьский проспект, д. 55, (далее – «Помещение»), о нижеследующем:

1. Внести изменения в п. 1.5. Договора, изложив его в следующей редакции:
«1.5. Срок аренды Помещения устанавливается до 15.08.2022 года (включительно)».
2. Дополнить Статью 2 Договора пунктом 2.4.5. в следующей редакции:
«2.4.5. Арендатор вправе без дополнительного письменного согласия Арендодателя в любой момент в период действия настоящего договора передать свои права и обязанности по настоящему договору Обществу с ограниченной ответственностью «Агропект» (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 «Агропект» в порядке, установленном настоящим пунктом.
- Арендатор обязуется в течение 30 (Тридцать) календарных дней после государственной регистрации 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 47 504,02 (Сорок семь тысяч пятьсот четыре) доллара США 02 цента в месяц, без НДС, по курсу ЦБ РФ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2. Существенно ухудшает нежизненное помещение

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

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

5.3.3.2. Нарушения Арендатором целевого назначения Помещения».

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

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

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

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

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

7. Изложить пункт 7.7. Договора в следующей редакции:

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

8. Исключить пункт 3.9. Договора.
9. Арендатор самостоятельно, своими силами и за свой счет, регистрирует настоящее Дополнительное соглашение в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

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

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

от Арендодателя 1:
Индивидуальный предприниматель
Борис Ефимович Школьников
/Б.Е. Школьников/
от Арендодателя 2:
Индивидуальный предприниматель
Вера Васильевна Школьников
/В.В. Школьников/
Школьников Вера Васильевна

от Арендатора:
Представитель по Доверенности
ООО «АгроСвет»
/М.А. Серезжон/
«АгроСвет»



№ 1144 от 18.04.2016

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

г. Москва «18» апреля 2016г.

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

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

в связи с переходом в Арендатору 18 января 2016 года права общей долевой собственности на Помещение (общая площадь 646,6 кв.м., номер на поэтажном плане: 1-28, расположенное на первом этаже, Лит.Б, адрес (местонахождение) объекта: Московский 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 № 50-50/001-50/061/006/2013-995/3 (далее – «Договор») заключила 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. Закрытый реальный паевой инвестиционный фонд «Активно один» (ОГРН 1027700102530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местонахождением по адресу: 119435, г. Москва, Большой Сакинский переулок, дом 12, строение 16, в лице Генерального директора Коротковой Ю.А. действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатель», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Агроспект», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 15 мая 2001 года за № 002.044.168, ОГРН 1027700102530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, место нахождения: 127549, г. Москва, Атуфьевское ш., д.60, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Осмолова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», с другой стороны,

2. Изложить п. 1.2 Договора в следующей редакции:
«1.2. Помещение, согласно Кадастровому паспорту, выданному фискалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра по Московской области» от 21.09.2015, и Техническому паспорту, выданному Люберецкому 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 шесть 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 Арендатору на основании Договора купли-продажи нежилого имущества № 6/н от 17.12.2015 г. и регистрации перехода права собственности на Помещение Арендатору Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18 января 2016 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 50-ББ № 937933 от 19.01.2016 г., запись регистрации в ЕПРН № 50-50/001-50/061/006/2013-995/3 от 18.01.2016 г.»

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

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

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

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

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

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

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2020 года устанавливается в размере 2 192 541,30 (Два миллиона сто девяносто две тысячи пятьсот сорок один) рубль 30 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 394 637,43 (Триста девяносто четыре тысячи шестьсот тридцать семь) рублей 43 копейки.

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

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

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

- счета, счет-фактуры (в случае применения Арендателем общей системы налогообложения) с приложением копий счетов-фактур, актов выполненных работ (оказанных услуг) с расшифровкой по видам услуг от ресурсоснабжающих организаций, а также иных платежных документов, подтверждающих произведенные Арендателем расходы на оплату коммунальных платежей. В случае аренды части здания Арендатель 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 Арендателя, связанных с оплатой расходов Арендатора на электроснабжение, Арендатель направляет сканированные версии предусмотренных в настоящем пункте документов Арендатору в течение 3 (трех) рабочих дней с даты произведения оплаты по аккредитивной плате.

6. Настоящими Стороны согласовали, что суммы НДС, подлежащие уплате Арендатором ежемесячно в соответствии с п.4 настоящего Дополнительного соглашения и начисляемые за период с 18 января 2016 года по 30 апреля 2016 года включительно, подлежат уплате Арендателем в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения. Во избежание сомнений, общий размер указанной в настоящем пункте суммы НДС равен 1 210 300,99 (Один миллион двести 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, датая с 18 января 2016 года и до окончания срока действия Договора.

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

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

Арендатель 

Арендатор 

Арендатель 

Арендатор 



86



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

г. Москва

«28» октября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. «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 1027700162530, ИНН 7713277100, КПП 774901001, место нахождения: 127549, г. Москва, Алтуфьевское ш., д.60, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Осипова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,
далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «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»), в нижеследующем:

- 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 изменяется ежемесячная арендная плата. Переменная Арендная плата включает в себя компенсацию Арендодателю коммунальных расходов, а именно расходы за электроэнергию, в соответствии с пунктом 3.9. Договора».
- Стороны договорились дополнить текст Договора пунктом 3.9 в редакции пункта 5 Дополнительного соглашения № 9 от 22.04.2016г.:
«3.9. Стороны согласовали, что начиная с 18 января 2016 года Арендодатель обязуется самостоятельно оплачивать коммунальные расходы Арендатора по электроэнергии, а Арендатор обязуется компенсировать указанные расходы Арендодателю в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты представления Арендодателем Арендатору следующих документов: – счета, акт выполненных работ (оказанных услуг)/счет-фактуры (в случае применения Арендодателем общей системы налогообложения) с приложением копий счетов-фактур, актов выполненных работ (оказанных услуг) с расшифровкой по видам услуг от ресурсоснабжающих организаций, а также копий платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы по оплате коммунальных платежей. В случае аренды части здания Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору расчет стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг за оплачиваемый месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, представляемым в первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание таких документов. В целях компенсации расходов Арендодателя, связанных с оплатой расходов Арендатора на электроэнергию, Арендодатель направляет сканированные версии предусмотренных в настоящем пункте документов Арендатору в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятления оплаты по электронной почте».
- Положения Договора, противоречащие настоящему Соглашению, применительно не подлежат.
- Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в силу с даты его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, начиная с 18 января 2016 года.



- 5. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются нормами действующего законодательства РФ, положениями Договора и подлежащим 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 при на недвижимое имущество и сделок с ним.

Местонахождение, банковские реквизиты и подписи Сторон		
	Арендодатель	Арендатор
Наименование:	КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗИПФ реинв. «Активо 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	143794, г. Москва, Кинское шоссе, 2 км, Официал парк Coscity, д. 6, стр. 1, а/я 1661
ОГРН / ОГРНИП	1077759966756	1027700302530
ИНН / КПП:	7723627413/770401001	7715277300/774901001
Расчетный счет:	40701810400000000772	40702810100001401060
Наименование банка:	ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва	ПАО «Райффайзенбанк Австрия», г. Москва
Корр. счет:	30101810400000000555	30101810200000000700
БИК	044525555	044525700

Генеральный директор



/ Ю.А. Короткова /

Генеральный директор



/ B.B. Осипов /



11.11.2025

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

Москва, г. Люберцы

01 марта 2018 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект», зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц 15 мая 2001 года за № 002.044.168, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, место нахождения: 127549, г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 60, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Осипова Владимира Викторовича, с другой стороны, далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторонами»/«Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение №11 (далее по тексту - «Соглашение») в Договору аренды нежилого помещения №21/12 от 09/08/2005 г. (далее по тексту - «Договор»), о нижеследующем:

- В связи с изменением адреса здания, в котором расположено Помещение наметить п.1.1. Договора, изложив его в следующей редакции: «1.1. В порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во владение помещение, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 55, пом. 1».
- Изменить п. 1.2. Договора, изложив его в следующей редакции: «1.2. Помещение общей площадью 662,2 (Шестьсот шестьдесят две целых и две десятых) квадратных метра, кадастровый номер 50:22:0010205:1095, согласно Техническому паспорту, выданному Котельническим отделом Люберецкого филиала ГУП МО «МОСТ» «07» декабря 2017 года, который является Приложением № 1 к Договору».
- Полностью Договора, противоречащие настоящему Соглашению, применительно не подлежат.
- 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. Изменения площади Помещения не влекут за собой увеличения арендной платы.
- Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные Соглашением, регламентируются условиями Договора.
- Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию при на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендатора, при условии предоставления Арендодателем для такой регистрации документов по его требованию.
- К настоящему соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:
Приложение № 1 – Книга технического паспорта.

от Арендодателя:

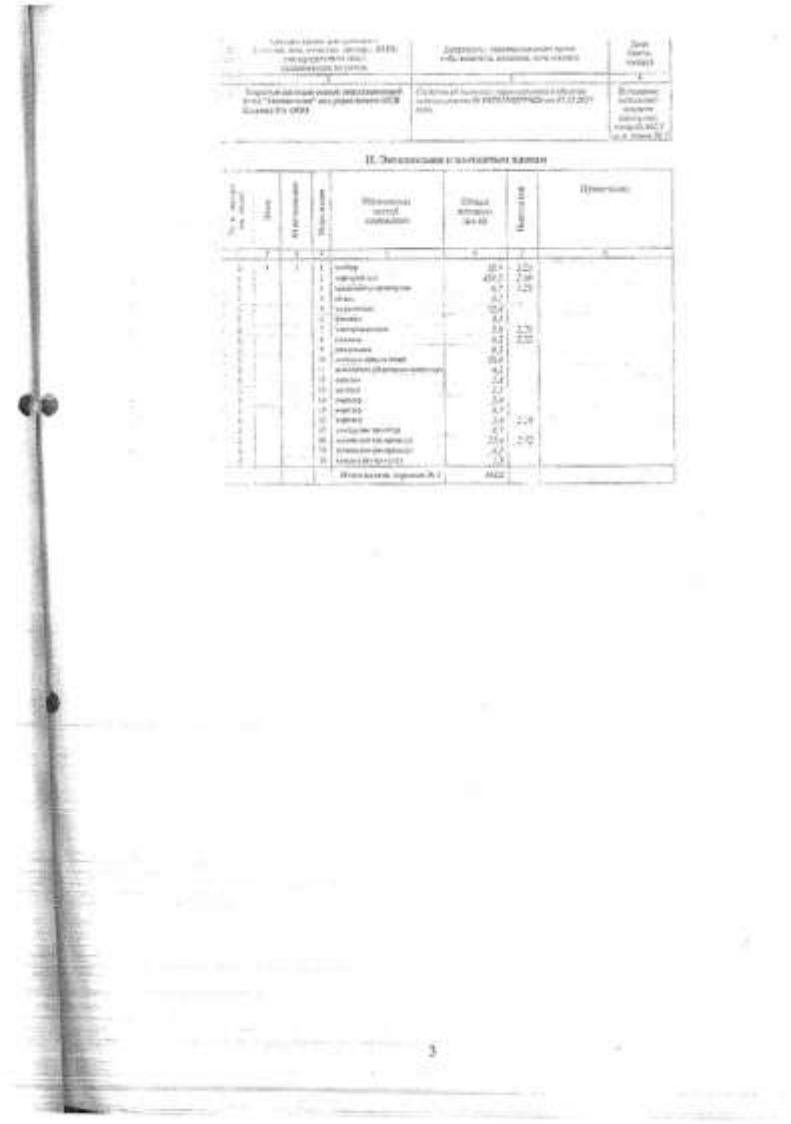
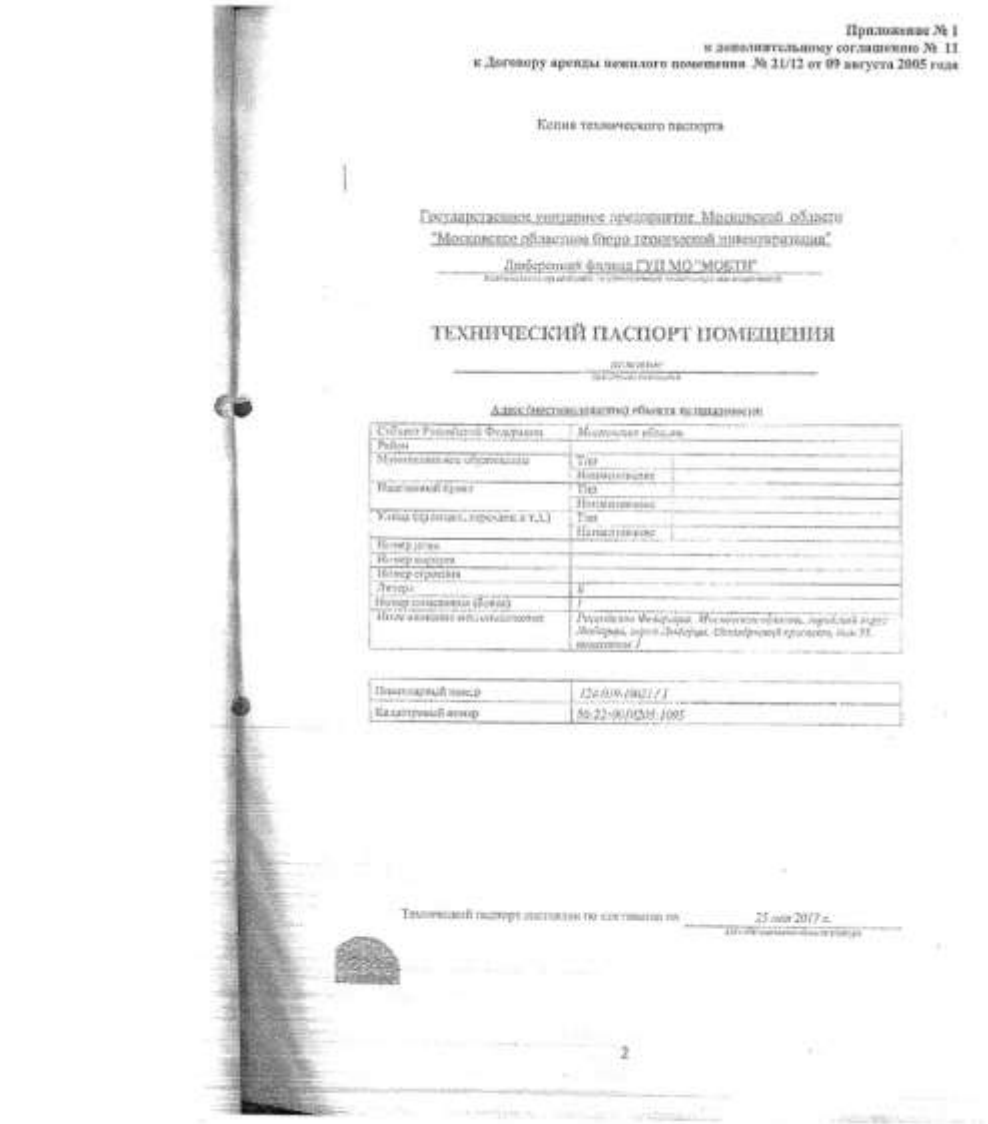


/ Ю.А. Короткова /

от Арендатора:



/ B.B. Осипов /



Российская Федерация
 Республика Татарстан
 Министерство культуры
 Государственный архив
 Республики Татарстан
 Паспорт
 Дата рождения
 Место рождения
 Подпись
 Подпись
 Подпись

Удостоверение:
генеральный директор

B.B. Ogunrin

Consulting
Group



От «16» сентября 2024 года
Иск. № 2/19

Управляющей организации
Общества с ограниченной ответственностью «Агрооспект»
(ИНН 7715277300, ОГРН 1027700302510)
Юридический адрес: 127549 г. Москва,
Алтуфьевское шоссе, д. 60)

Обществу с ограниченной ответственностью
«Корпоративный центр Иск 5»
(109029, г. Москва, ул. Средняя
Калитниковская, д. 28, строение 4)

От ООО УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ рентным «Активно один»
123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ОГРН 1027739292283
ИНН 7728142469 КПП 770301001

Уважаемый Партнер!

Между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Активно один» (далее – «Арендодатель») и Обществом с ограниченной ответственностью «Агрооспект» (далее – «Арендатор») заключен Договор № 21/12 аренды нежилого помещения от «09» августа 2005 года (далее – «Договор»).

Согласно п. 3.4 Договора, Арендодатель вправе не чаще 1 (одного) раза в год в одностороннем порядке увеличить размер ежемесячной арендной платы на величину 5 % (пять процентов) от предыдущего установленного размера ежемесячной арендной платы путем направления Арендатору письменного уведомления, не позднее, чем за 1 (один) месяц до даты изменения размера ежемесячной арендной платы. При этом не требуется подписания какого-либо дополнительного соглашения.

Настоящим уведомляем Вас о том, что, начиная с 01.09.2024 г., размер арендной платы составит 1 984 500 (Один миллион девятьсот восемьдесят четыре тысячи пятисот) рублей 00 копеек, кроме того НДС по ставке, установленной законодательством Российской Федерации, за один месяц аренды.

Директор Центра
альтернативных инвестиций,
действующий на основании
Доверенности № 246/23 от 22.12.2023 г.



Антипов Н.Н.

123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, 32-стр. 1 (тел.: 7 (495) 787-3152, факс: 7 (495) 787-3191) e-mail: info@alfacapital.ru
www.alfacapital.ru

Заместитель генерального директора
по коммерции и маркетингу



Попов К.В.
(подпись)

(ИДС).

Коммунальные расходы 100% возмещаются арендатором.
Расходы на страхование в 2025г. по договору страхования имущества 5952747595525 от 23.01.2025г. составили 164 987,67 руб., без налога
Расходы по уплате налога на имущество за 2024г. составили 3 324 048 руб., без налога

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	Коммунальные расходы:	122 589,41
	Электроснабжение/отопление	122 589,41
2	Землеустроительные расходы:	43 680,17
	Землеустроительные расходы	666,67
	ОСГТ	43 013,50
	Итого без НДС	166 269,58

Настоящим подтверждаем среднесетевые расходы на эксплуатацию объекта недвижимости, с кадастровым номером: 50:22:0010205.1095, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Суворовский пр-кт, д. 55 по состоянию на 19 марта 2025г.

СПРАВКА

ООО «Активно-Инвест»
ОГРН 1027739292283
ИНН 7728142469 КПП 770301001
123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ОГРН 1027739292283
ИНН 7728142469
тел./факс: 7 (495) 787-3152
e-mail: info@alfacapital.ru
www.alfacapital.ru

АКТИВО



[illegible]

6474110273910228



ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,15	9,35	15,06
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,44	8,92	16,12

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,02	1,06

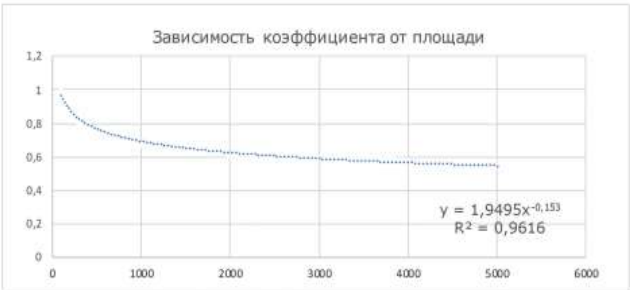
3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,06

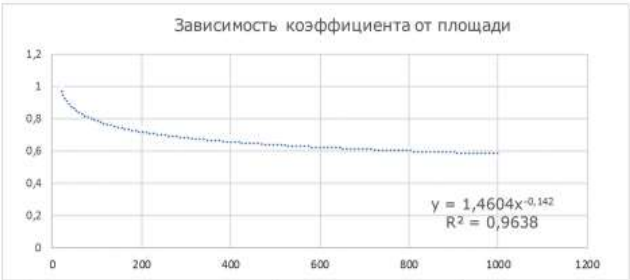
б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,09	1,05	1,15



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	1,13	1,25	1,39	1,55	1,70	1,85
	20-50	0,88	1,00	1,11	1,23	1,37	1,50	1,64
	50-100	0,80	0,90	1,00	1,11	1,23	1,36	1,48
	100-300	0,72	0,81	0,90	1,00	1,11	1,22	1,33
	300-500	0,65	0,73	0,81	0,90	1,00	1,10	1,20
	500-1000	0,59	0,66	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09
	1000>	0,54	0,61	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00



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

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	1,20	1,14	1,26



Ассоциация
РАССКАЗЫВАЕТ О НЕДВИЖИМОСТИ
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать заявление · Мои объявления · **База недвижимости** · Статистика рынка · Для владельцев · Оформление сделок · Эксплуатация и ремонт · Анализ рынка · Коммерция на рынке · Склады и производство

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (публикована 17.01.2025 г.)

· корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования). Коэффициенты, выражающие отношение цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (классов износа) и от градации конструкций, инженерных коммуникаций, внутренних и внешних отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) собственника предложения;

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

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без признаков износа и ограждающих конструкций с минимальным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,93	0,99	0,96
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (внешние локальные трещины), с видимым износом кровли, скатных и двускатных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,92	0,83
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, скатных и двускатных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,44	0,67	0,56

Назад · Вперед

Общая информация · Контакты · Правовая информация · Авторизация / полный доступ · Оформить/продлить подписку

© 2014 – 2025 Ассоциация «СтатРиелт» · Свидетельство ИФ116529895016 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объективно. Качественно. Оперативно!

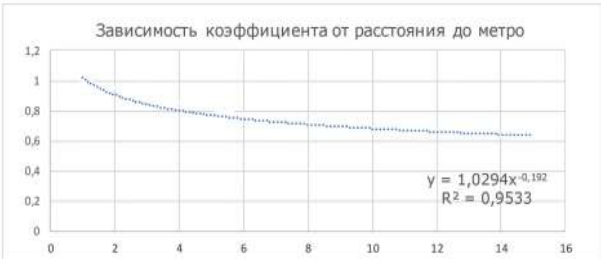
4.929

www.statrielt.ru

Передан через Диадок 04.04.2025 16:36 GMT+03:00
6f50c0aa-c453-4d1d-8915-dd236a26374c
Страница 96 из 113
Financial Consulting Group

96

© 2024 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.



* корректировка 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	1,14	1,36
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некружной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11

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	1,13	1,27	1,40	1,56	1,70	1,85	
	100-300	0,88	1,00	1,12	1,24	1,38	1,50	1,64	
	300-500	0,79	0,89	1,00	1,11	1,23	1,34	1,46	
	500-1000	0,71	0,80	0,90	1,00	1,11	1,21	1,32	
	1000-2000	0,64	0,72	0,81	0,90	1,00	1,09	1,19	
	2000-5000	0,59	0,66	0,74	0,83	0,92	1,00	1,09	
	5000>	0,54	0,61	0,68	0,76	0,84	0,92	1,00	

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 цоколе	1,12	1,06	1,17
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	1,05	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	1,05	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	1,20	1,09	1,30

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)	1,20	1,10	1,30

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	1,10	1,05	1,15
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	1,20

* 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 будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе в соответствующем разделе справочника



← → ↺ 📄 https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kom... 🔍 ☆ 🏠 👤 К 📁 🌐

Сдать объявление · Мои объявления · **База недвижимости** · Статистика рынка · Для оценки · Оформление прав · Эксплуатация и ремонт · Анализ рынка · Кампания на рынке · Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statirel, проведенного за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					A группа	B группа	B группа
A. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,89	0,80	0,82	0,80	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84
B. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

Примечание:

- При достаточном аргументированном обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней границы - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхней границы - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
 - A-группа: города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта; г. Алушта; г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - B-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в A-группу; а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в A-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - B-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в A-группу и B-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

Вперед ➡

Общая информация · Контакты · Правовая информация · Авторизация / полный доступ · Оформить/продлить подписку



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 477. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Москве, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,6%	8,5%	16,7%
2. Стрит-ритейл	9,0%	5,5%	12,6%
3. Торговые площади	-	-	-
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,0%	4,2%	11,8%
2. Стрит-ритейл	7,3%	3,6%	11,0%
3. Торговые площади	-	-	-

Таблица 478. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	6,3%	2,2%	10,4%
2. Стрит-ритейл	6,0%	2,5%	9,5%
3. Торговые площади	7,7%	3,9%	11,6%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	3,4%	0%	7,2%
2. Стрит-ритейл	4,1%	0,5%	7,8%
3. Торговые площади	-	-	-

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,15	9,35	15,06
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,44	8,92	16,12

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,02	1,06

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,06

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,09	1,05	1,15



← → ↺ 🏠

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3669-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigo

🔍 ☆ 🔴 🧑 👤 К 🗂️ 🟢 ⋮

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Сдать объявление · Мои объявления · **Бюро недвижимости** · Статистика рынка · Для администратора · Оформление прав · Эксплуатация и ремонт · Анализ рынка · Общепонимание на рынке · Отзывы и предложения

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.) ⚙️

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившееся на рынке равновесие арендопригодных площадей и надобности арендной платы.

Определяется как отношение средневзвешенной фактически используемой площади к средневзвешенной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по запросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,86	0,96	0,92
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,75	0,91	0,84
3	Складские помещения и здания	0,88	0,99	0,94
4	Производственные помещения и здания	0,76	0,94	0,86

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки.

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

⬅️ Назад · Вперед ➡️

Общая информация · Контакты · Правила информации · Авторизация / полный доступ · Оформить/продлить подписку

© 2014 – 2025 Ассоциация «СтатРиелт» · Свидетельство №1165290050510 от 24.02.2018г. Министерства юстиции Российской Федерации · Back to Top

📄 4.329



← → ↺ 🏠 https://statnelt.ru/statistika-rynky/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimos... 🔍 ☆ 🔴 🧑 👤 К 🗂️ 🟢 ⋮

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

13	Административные (офисные) помещения и здания	6	21	9	7	9	12
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	25	12	10	12	16
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждений зданий и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	23	11	9	11	15
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	15	6	5	6	8
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	11	5	4	5	7
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	15	8	7	8	11
19	Пригородная гостиница, мотели	2	12	5	4	5	7
20	Базы отдыха, санатории	7	17	10	8	10	13
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	15	7	6	7	9
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	10	4	3	4	5
	Источники: собственные данные						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласован правит в пределах:
- нижней граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества;
- верхней граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости, исходя из того, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- **А-группа:** города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Истринский, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

⏪ Назад

Общая информация - Контакты Правильная информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

© 2014 – 2025 Ассоциация «СтатРиэлт»
Объективно. Качественно. Оперативно!

Свидетельство №1165290050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Back to Top

📄 4698

Передан через Диадок 04.04.2025 16:36 GMT+03:00
6f50c0aa-c453-4d1d-8915-dd236a26374c
Страница 101 из 113

Financial
Consulting
Group

101

© 2024 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Важная информация. В случае, когда по категории городов данных было недостаточно, соответствующие строки не заполнены. При оценке объектов, находящихся в категории городов, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 27. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,9%	9,9%	12,0%
2. Стрит-ритейл	11,8%	10,8%	12,8%
3. Торговые площади	11,7%	10,7%	12,7%

Таблица 28. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,9%	7,0%	14,9%
2. Стрит-ритейл	11,8%	7,6%	16,0%
3. Торговые площади	11,7%	7,6%	15,7%



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 36. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,4%	7,5%	15,3%
2. Стрит-ритейл	12,8%	8,5%	17,0%
3. Торговые площади	11,9%	7,9%	16,0%

Коллективное мнение экспертов - сотрудников банковских структур

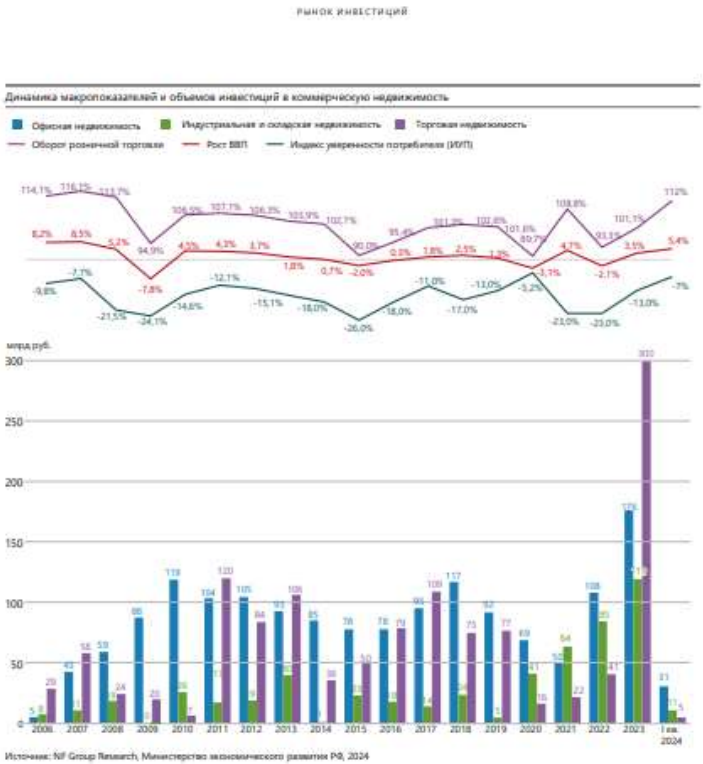
Таблица 37. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,5%	10,6%	12,4%
2. Стрит-ритейл	10,8%	10,0%	11,5%
3. Торговые площади	11,4%	10,5%	12,4%

Таблица 38. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,5%	8,2%	14,8%
2. Стрит-ритейл	10,8%	7,2%	14,4%
3. Торговые площади	11,4%	8,0%	14,8%





ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 30,7 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК 2,8 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ 10,0–11,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 5,1 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК 1,0 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ 10,0–13,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 10,9 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК 2,2 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ 10,0–12,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ
--	--	--

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	10754	8012	5689
	Эксплуатационные расходы	7188	5688	3636
1.2.	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	11620	9640	7224
	Эксплуатационные расходы	8180	6306	5016
1.3.	Производство – складские помещения:			
	Операционные расходы	4171	3823	2878
	Эксплуатационные расходы	3096	2597	1917
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9066	7531	4795
2.2.	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	9864	7860	6213
2.3.	Производство – складские помещения:			
	Операционные расходы	3034	2686	1977
	Эксплуатационные расходы	2339	2020	1343
3	Московская область			
3.1.	Производство – складские помещения:			
	Операционные расходы	2382-3651	1851 - 3153	1340 - 2539

* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 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 быстрозношающихся элементов недвижимости





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Для расчета общих затрат на ремонтные работы воспользуемся данными различных источников, содержащих информацию о соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

Как правило, стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитывается в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремонта.

В таблице 436 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 436. Данные о стоимости материалов, %.

Источник	Исходная информация	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
http://www.s-komf.ru/voprosi.htm	стоимость материалов составляет в среднем 50%-80% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	65%

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 437.

Таблица 437. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м.

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2900	1900	4800
Эконом	3700	2400	6100
Стандарт	5200	3400	8600
Премиум	9200	6000	15200



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 кривой бескупонной доходности облигаций сроком обращения 10 лет, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности за последние 48 месяцев до даты оценки, средняя доходность за месяц по ним составила 11,25%
- 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 0,5%
- Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:
- $$R_{н.л.} = R_{б.р.} * T_{экс.} / 12$$
- где:
- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
 - $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
 - $T_{экс.}$ – период экспозиции объекта на рынке
- В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>), равное 5 мес (для регионов группы А). В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,69%

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	-			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	-			
Несистематический риск					
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	-			
Ускоренный износ здания	статичный	-			
Недополучение платежей	динамичный	1			
Криминогенные факторы	динамичный	1			
Финансовые проверки	динамичный	1			
Количество наблюдений		4	-	-	- -
Взвешенный итог		4	-	-	- -
Сумма		4			
Количество факторов		8			
Средневзвешенное значение балла		0,50			
Итоговая премия за риск		0,50%			

Источники: 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		1,0%

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 04.04.2025 16:36 GMT+03:00
6f50c0aa-c453-4d1d-8915-dd236a26374c
Страница 105 из 113



► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 17,44%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	11,25%
Премия за специфический риск	0,50%
Премия за низкую ликвидность	4,69%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	17,44%

Источники: Анализ Исполнителя



Продается магазин, 423,2 м²

Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Луковская ул., 5 [На карте](#)

[Площадь](#) 9 мин. [Окна](#) 13 мин. [Чулочная](#) 14 мин. [Посмотреть ещё 2](#)

[Показать](#) [Добавить в избранное](#) [Поделиться](#) [Сохранить](#) [Пожаловаться](#)

[8 фото](#)

Помещение
423,2 м²

Этаж
1

Прибыль
650 000 ₽/мес.

[Материалы](#)
Магазины

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

[!\[\]\(42b3a75b2e1992e76a39910f246377b3_img.jpg\) Охват населения](#)
[!\[\]\(5f3b27d7070be0e08446b7713eb0f37a_img.jpg\) Арендные ставки рядом](#)

135 000 000 ₽ [❤️](#)

[Следить за изменением цены](#)

Цена за нето 318 999 ₽

Налог НДС включен: 22 500 000 ₽

+7 966 048-12-61

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📩 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АЛЕКСЕЙ ИЛЬЯШОВИЧ
ID 710407B3

Передан через Диадок 04.04.2025 16:36 GMT+03:00
6f50c0aa-c453-4d1d-8915-dd236a26374c
Страница 107 из 113

Объект-аналог №1 для сравнительного подхода

← → ↺ 🌐

https://www.cian.ru/sale/commercial/258167290/

🔍 ☆ 📱 🏠 📞

Фотографии (8) Описание Расположение Контактное лицо Последние объявления

Магазин, 423,2 м²

Продажа готового арендного бизнеса! На Луковенной улице дом 5, Рязанский район. Арендатор продуктовая сеть. Верный. Долгосрочный договор на 10 лет с января 2020 года, месячная арендная плата 650 000 рублей с учетом НДС. Площадь помещения 423,2 м2, первый этаж, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора. Электрическая мощность 50 кВт. Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта и пешеходный переход. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. В собственности более двух лет. Продавец: Юр. лицо (резидент РФ) собственник.

Свернуть

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы!

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Об объекте

Площадь	423,2 м²
Этаж	1
Мебель	Есть
Оборудование	Есть

135 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр 316 999 Р

Налог НДС включен: 22 500 000 Р

+7 966 048-12-61

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 71040783

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

Продается арендный бизнес, 1 154,4 м²

Москва, ВАО, р-н Новокосино, Салтыковская ул, 15Б [На карте](#)

[Д. Новокосинское шоссе](#)
[3 км от МКАД](#)
[Д. Косинское шоссе](#)
[6 км от МКАД](#)

[Новокосино](#)
[11 мин.](#)
[Метро](#)
[9 мин.](#)

[Пожаловаться](#)

Площадь
1 154,4 м²

Этаж
1

Прибыль
2 650 000 Р/мес.

Категория
Свободное назначение, стрит рмтейл, торговая площадь и еще 2 категории...

330 000 000 Р

[Следить за изменениями цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

Цена за метр **285 863 Р**

Налог **НДС включен: 55 000 000 Р**

+7 965 109-02-15

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

Vyotsky Estate

[Документы проверены](#)

На сайте
13 лет

Объектов в работе
343

Vyotsky Estate Москва Центральный

★ 4,8 - 202

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Передан через Диадок 04.04.2025 16:36 GMT+03:00
6f50c0aa-c453-4d1d-8915-dd236a26374c
Страница 109 из 113

Фотографии (17)

Описание

Расположение

Похожие объявления

Арендный бизнес: 1 154,4 м²

В продаже здание торгового назначения с арендаторами! Цена с НДС!

Объект представляет из себя небольшой районный торговый центр. Практически полностью заполнен арендаторами. Заполняемость продлжается, успеете купить до полной готовности по выгодной цене.

Здание расположено по адресу ул. Салтыковская ул., 15Б в 10 минуте ходьбы от м. Новокосино. Перед зданием расположена бесплатная парковка для личного транспорта. Объект состоит из 2х этажей (1 этаж - цоколь), площадь каждого этажа после реконструкции в 2022 году 580 кв.м2. В радиусе 1,5 км большое количество домовладений, плотно заселенный район.

Имеющиеся арендаторы:

- сеть продуктовых магазинов "Чижик"
- сеть по доставке продуктов питания "Самokat"
- сеть по доставке продуктов питания "Яндекс Лавка"
- овощной магазин
- пекарня
- дом быта

Потенциальный МАП при полной загрузке 2.65 млн.

Расходная часть: коммунальные платежи (освещение МОП) + УК порядка 200 тысяч/мес. аренда земли.

Собственность на юр.лице, никаких обременений или ограничений, чистая сделка. Звоните, предложение пока актуально.

Скрыть

330 000 000 Р

Следите за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 320 100 000

Цена за метр 285 863 Р

Налог НДС включен 55 000 000 Р

+7 965 109-02-15

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить заявку, назовите имя

Написать

Вас скоро ответит на сообщение

Агентство недвижимости

Vysotsky Estate

Документы проверены

13 лет

Открыто в работе 343

PROFITOR

Vysotsky Estate Москва (Центральный)

4.8 · 203

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

Доступ к избранному с любого устройства

Неограниченное добавление в избранное

Передан через Диадок 04.04.2025 16:36 GMT+03:00
6f50c0aa-c453-4d1d-8915-dd236a26374c
Страница 110 из 113

Объект-аналог №3 для сравнительного подхода

← → ↺ 📄 https://www.cian.ru/sale/commercial/315655906/ 🔍 ☆ 📶 📶 📶 📶 📶 ⋮

Продается свободное назначение, 300 м²
в ЖК «Томилино Парк»

Московская область, Люберцы торгово-сервисный центр, Митинский пгт, ул. Академика Северина 3/1. [На карте](#)
/л. Новопавловское шоссе 11 км от МКАД /л. Новогородское шоссе 10 км от МКАД
📍 Жулебино 🕒 18 мин. 📍 Томилино 🕒 12 мин. 📍 Крылатское 🕒 14 мин.

🏠 📷 📄 📑 📞 Показать



📷 3 фото

📍 Показать 300 м²

➡️ 300 м² 1 из 17

🔑 Показать Занято

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

📄 Скачать написание 📄 Акт оценки состояния

105 000 000 Р ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 101 850 000

➤

Цена за метр 350 000 Р

Налог YCH

+7 968 082-56-55

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📧 Если захотите оставить заявку, назовите имя

Написать

📧 Ответит на сообщения

Делтапортал

агентство недвижимости

Delta estate

📄 Документы проверены

на сайте

9 лет

объектов в работе

113

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

© 2024 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Передан через Диадок 04.04.2025 16:36 GMT+03:00
6f50c0aa-c453-4d1d-8915-dd236a26374c
Страница 111 из 113

Financial
Consulting
Group

111

Объект-аналог №3 для сравнительного подхода

← → ↺ 🌐

https://www.cian.ru/sale/commercial/315655906/

🔍 ☆ 📶 📱 🏠 📄

Фотографии (3) Описание Расположение Поисковые объявления

Свободное назначение, 300 м²

Площадь: 300 м². Помещение на въезде в ЖК, что обеспечивает высокий пешеходный и автомобильный трафик. Несколько входных групп с 1-й линии, витрины, высокие потолки 4 м. Специализированная зона разгрузки.

В окружении густонаселенный жилой массив, в ЖК запроектировано 19 000 квартир. Рядом остановка общественного транспорта.

Характеристики арендного бизнеса:

1. Арендаторы - Магнит
2. Доходность - 9-20 %
3. Окупаемость - 10 лет
4. Арендная ставка в месяц - 805000 руб. или 6% от PTO
5. Долгосрочный договор аренды

Свернуть

Возможное назначение

🏢 Торговая площадь

Есть: торговля, торговое, супермаркет, магазин, продукты, арендный бизнес

Напишите автору

Связаться со мной Кадстровый номер Кому посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните или напишите объявлению, оставив комментарий

105 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 301 850 000

Цена за метр 350 000 Р

Налог УСН

+7 968 082-56-55

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, нажмите здесь

Написать

Бот не отвечает на сообщения

🏠 Delta estate

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Документы проверены

19 лет

Объектов в районе 113

источник: данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя провайдера/сооптвенника



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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" СИТНИКОВ АРТЕМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	024A66A4007AB14B99423F7DAEE3F103E7 с 24.05.2024 12:48 по 24.08.2025 12:48 GMT+03:00	04.04.2025 16:36 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списывый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	 a8bd8e74-98b1-4f3a-8a2c-fb80f9004a08 с 26.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	04.04.2025 17:07 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа