

25 мая 2020 г.

Отчет №20200525-1

КСП Капитал УА ООО

Отчет об оценке справедливой стоимости нежилого помещения
расположенного по адресу: Московская обл., городской округ
Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, по
состоянию на 25 мая 2020 г.



Конфиденциально

25 мая 2020 г.

Внимание:
**Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «КСП
Капитал Управление Активами»
Коротковой Юлии Алексеевны**

Уважаемая Юлия Алексеевна,

В соответствии с условиями договора №22052020/20 от 22 мая 2020 г. об оценке имущества, специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 662,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095, по состоянию на 25 мая 2020 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 662,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095, по состоянию на 25 мая 2020 г., составила:

**154 015 000 (Сто пятьдесят четыре миллиона пятнадцать тысяч) руб. 00 копеек,
без НДС.**

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

Сокращения и аббревиатуры

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

	стр.
Задание на оценку	
▶ Задание на оценку	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка Объекта оценки	22
Описание процесса оценки Объекта оценки	36
Согласование результатов оценки	59
Приложения	61

Объект оценки	▶ Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 662,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	▶ Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 662,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	▶ Характеристики объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	▶ Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Активо один»
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки	<p>▶ Ограничения (обременения) прав: доверительное управление, аренда. Прочие ограничения (обременения) прав, а также условия их учета при оценке будут выявлены в процессе подготовки отчета об оценке и отражены в отчете об оценке</p> <p>▶ С учетом предполагаемого использования результатов оценки, Объект оценки рассматривается без учета ограничений (обременений) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки</p>
Цель оценки	▶ Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	▶ Расчет стоимости чистых активов согласно Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Иное использование результатов настоящего Отчета не предусмотрено
Вид определяемой стоимости	▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	▶ 25 мая 2020 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

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

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка Объекта оценки	22
Описание процесса оценки Объекта оценки	36
Согласование результатов оценки	59
Приложения	61

Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 28 декабря 2015 года №217н) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
 - Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 28 декабря 2015 года №217н) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка Объекта оценки	22
Описание процесса оценки Объекта оценки	36
Согласование результатов оценки	59
Приложения	61

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 20.11.2019 г., дата оценки 25.05.2020 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком были переданы Исполнителю в электронном виде
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него
- ▶ После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете от оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка Объекта оценки	22
Описание процесса оценки Объекта оценки	36
Согласование результатов оценки	59
Приложения	61

Заказчик	<ul style="list-style-type: none">▶ Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» (сокращенное название – КСП Капитал УА):<ul style="list-style-type: none">– Юридический адрес: 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16– Фактический адрес: 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16– ОГРН 1077759966756, дата присвоения ОГРН: 10 сентября 2007 г.– ИНН/КПП 7723627413/770401001
Реквизиты Исполнителя	<ul style="list-style-type: none">▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» в лице генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича:<ul style="list-style-type: none">– Юридический адрес: 108840, г. Москва, г. Триумф, площадь Академическая, д. 4, этаж подвал, пом. 5, ком. 3– Фактический адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23– ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.– ИНН 7736549699 / КПП 775101001– Ответственность застрахована: полис №№ 0991R/776/90195/19 от 27.11.2019 г. выдан АО «АльфаСтрахование», срок действия: с 01.01.2020 г. по 31.12.2021 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей
Проектная группа	<ul style="list-style-type: none">▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались
Подтверждение квалификации оценщика	<ul style="list-style-type: none">▶ Ситников Артем Дмитриевич:<ul style="list-style-type: none">– Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», № 1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик– Свидетельство о повышении квалификации по программе Оценка стоимости предприятия (бизнеса) регистрационный номер 0019/2011 выдан НОУ ДПО "Институт профессионального образования" от 10.11. 2011 г.– Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., Регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.– Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23– Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.– Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com– Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23– Стаж работы в области оценки с 2008 г.

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	17
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка Объекта оценки	22
Описание процесса оценки Объекта оценки	36
Согласование результатов оценки	59
Приложения	61

Основание для проведения работ по оценке	▶ Договор №22052020/20 от 22 мая 2020 г. об оценке имущества между ООО «КСП Капитал Управление Активами» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20200525-1 от 25 мая 2020 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 662,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095
Стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода:	▶ 148 280 000,00 руб. без НДС
Дата проведения осмотра объекта оценки	▶ 20 ноября 2019 г.
Стоимость Объекта оценки в рамках затратного подхода:	▶ Не применялся
Стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода:	▶ 159 750 000,00 руб. без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 154 015 000 (Сто пятьдесят четыре миллиона пятнадцать тысяч) руб. 00 копеек, без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Расчет стоимости чистых активов Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Активно один». Иное использование результатов настоящего Отчета не предусмотрено

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

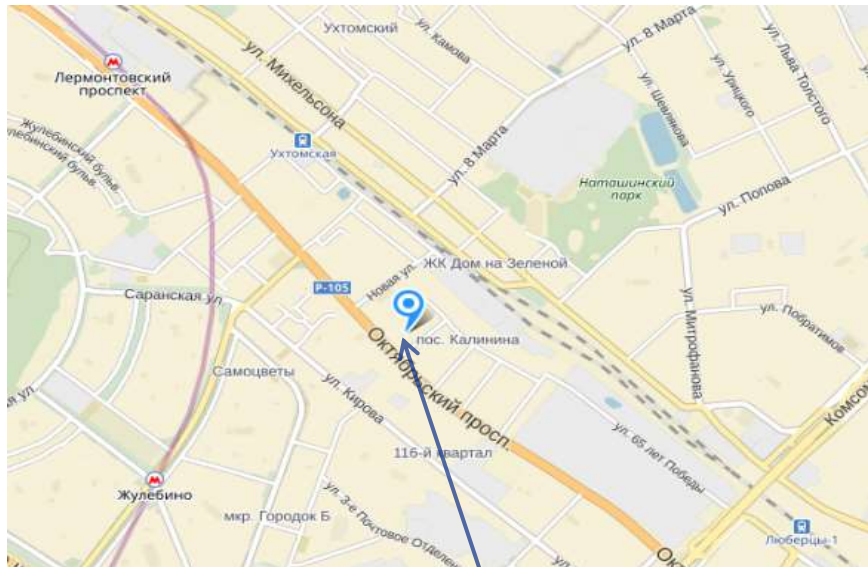
Оценщик

Ситников А. Д.



	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	
▶ Описание Объекта оценки	19
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	20
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	21
Анализ рынка Объекта оценки	22
Описание процесса оценки Объекта оценки	36
Согласование результатов оценки	59
Приложения	61

Схема расположения Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 662,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095
- ▶ Основные характеристики местоположения Объекта оценки:
 - Объект оценки располагается на центральной магистрали г. Люберцы – на Октябрьском проспекте, по движению в сторону г. Москва, на 1-ой линии Октябрьского проспекта
 - Высокая пешеходная и транспортная доступность благодаря непосредственной близости к ст. м. «Жулебино» и остановке общественного транспорта
 - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая, общественно-деловая
 - Перед фасадом здания, в котором находится оцениваемое помещение, имеется парковка на 15 автомобилей
 - Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как отличное
- ▶ Основные характеристики Объекта оценки:
 - Функциональное назначение – нежилое помещение
 - Текущее использование – помещение торгового назначения, а именно супермаркет «Пятерочка»
 - Зальная планировка, высота потолков 3,5 м
 - Общая площадь составляет 662,2 кв. м
 - По данным Заказчика проходимость торгового помещения: 1 800 человек в день
 - Год постройки здания, в котором расположено оцениваемое торговое помещение – 1995 г., в 2014 г. был проведен ремонт основных коммуникаций, кровли, фасада
 - Инженерно-техническое состояние Объекта оценки хорошее
 - Дополнительные характеристики: перед фасадом здания, в котором находится оцениваемое помещение, имеется открытая парковка на 15 автомобилей, имеются две входные группы
 - Вид права: общая долевая собственность
 - Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо один» под управлением КСП Капитал ООО данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
 - Существенные ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4

Перечень предоставленных документов:

- ▶ Кадастровый паспорт от 21.09.2015 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №МО-17/3В-5344813 от 06.12.2017 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №99/2017/46491622 от 11.12.2017 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

Методологические основы анализа

- ▶ Анализ наиболее эффективного использования – процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- ▶ Наиболее эффективное использование – это такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода
- ▶ Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
 - быть законодательно допустимым (срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений как существующих, так и потенциальных)
 - быть физически возможным (соответствовать ресурсному потенциалу)
 - быть финансово состоятельным (использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой затрат)
 - быть максимально эффективным (обеспечивать максимальную стоимость Объекта)
- ▶ В случае, если по итогам анализа наиболее эффективного использования Объекта остается более одного варианта использования, Исполнитель должен сопоставить будущие выгоды от реализации финансово осуществимых вариантов дальнейшего использования объекта с необходимыми затратами на осуществление этих вариантов с учетом фактора времени. Тот вариант, по которому дисконтированная разница между ожидаемыми доходами и необходимыми инвестициями окажется максимальной, признается вариантом наиболее эффективного использования Объекта. На основе выбранного варианта использования Объекта производится расчет его стоимости

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 662,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский пр-т, д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095
- ▶ Местоположение Объекта оценки характеризуется как отличное:
 - Объект оценки располагается на центральной магистрали г. Люберцы - на Октябрьском проспекте, по движению в сторону г. Москва, на 1-ой линии Октябрьского проспекта
 - Высокая пешеходная и транспортная доступность благодаря непосредственной близости к ст. м. «Жулебино» и остановки общественного транспорта
 - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая, общественно-деловая
 - Перед фасадом здания, в котором находится оцениваемое помещение, имеется парковка на 15 автомобилей
- ▶ Основные характеристики Объекта оценки:
 - Функциональное назначение – нежилое помещение
 - Текущее использование – объект торгового назначения, а именно супермаркет «Пятерочка»
 - Открытая планировка, высота потолков 3,5 м
 - Общая площадь составляет 662,2 кв. м
 - По данным Заказчика проходимость торгового помещения: 1 800 человек в день
 - Год постройки здания, в котором расположено оцениваемое торговое помещение – 1995 г., в 2014 г. был проведен ремонт основных коммуникаций, кровли, фасада
- ▶ Отдельно стоит отметить, что у Компании заключен долгосрочный договор аренды с арендаторами – сетью супермаркетов «Пятерочка»
- ▶ Учитывая вышеизложенное, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование в качестве нежилого помещения свободного назначения

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка Объекта оценки	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	23
▶ Краткая характеристика региона	26
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	28
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	30
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	34
Описание процесса оценки Объекта оценки	36
Согласование результатов оценки	59
Приложения	61

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2024 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(О)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)
Индекс потребительских цен*	4,5%	4,2%	4,8%	5,2%	4,8%	4,3%
Индекс цен производителей*	2,0%	1,4%	2,8%	5,4%	5,3%	4,9%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	1,0%	2,7%	6,0%	6,0%	6,0%

Источник: The Economist Intelligence Unit

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

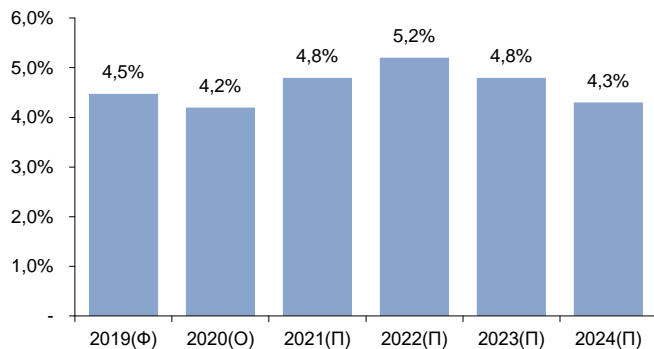
Общая информация

- Согласно данным МЭР, экономика России в 1 кв. 2020 г. продемонстрировала рост 1,8% в годовом выражении, что ниже уровня 1,9%, который ожидался в феврале 2020 г. Замедлению темпов роста ВВП поспособствовали распад первой сделки ОПЕК+, значительное снижение цен на нефть и введение режима изоляции ввиду пандемии COVID-19. Согласно данным исследования Альфа-Банка, поддерживающим фактором в 1 кв. 2020 г. являлся рост показателей розничного сектора на 4,3% относительно показателя аналогичного периода, ввиду ажиотажного потребительского спроса на фоне введения режима изоляции
- Согласно прогнозам ЦБ РФ, в 2020 г. ожидается снижение российской экономики на 4-6%. Наиболее значительное падение ожидается во 2 кв. 2020 г., на уровне 8% ВВП. В 2021 г. ЦБ РФ прогнозирует рост ВВП 2,8-4,8%, после 2021 г. ожидается возвращение к более слабому росту на уровне 1,5-3,5%. В то же время, следует отметить, что сроки возвращения экономики к докризисным показателям будут в первую очередь определяться скоростью смягчения ограничительных мер
- Согласно данным Росстата, в 1 кв. 2020 г. рост производственной активности замедлился до 1,5% относительно аналогичного показателя за 1 кв. 2019 г. Темп прироста промышленного производства снизился в основном за счет динамики выпуска продукции в добывающих производствах, в т.ч. добычи угля и прочих полезных ископаемых ввиду нехарактерно теплой погоды, а также влияния пандемии на уровень промышленного производства. Дополнительным фактором, свидетельствующем о негативных тенденциях, является снижение грузооборота транспорта, главным образом железнодорожного и трубопроводного. Согласно данным РЖД, погрузка грузов на железной дороге снизилась в марте 2020 г. на 5,5% по сравнению с мартом 2019 г. Также отмечается снижение среднесуточной экономической активности в РФ по итогам марта 2020 г. на 16%, согласно данным Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования
- Согласно прогнозам ЦБ РФ, рост инвестиций в основной капитал в феврале 2020 г. ускорился по сравнению с предыдущим месяцем и составил 2,4%. Стимулирующий эффект оказали активизация капитальных расходов федерального бюджета и

смягчение денежно-кредитных условий. В свою очередь, МЭР прогнозирует рост инвестиций в 2020 г. на уровне 4,9% по итогам года

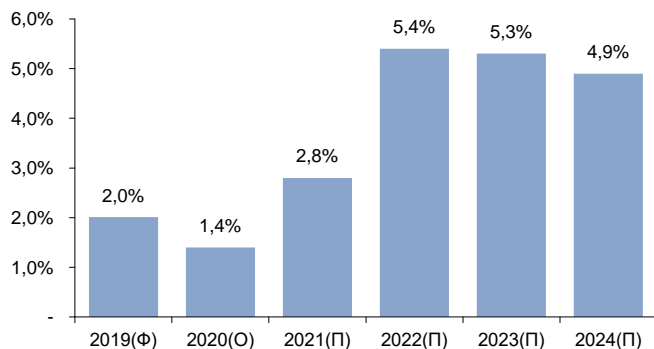
- Согласно данным Росстата, в январе-феврале 2020 г., сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 1 847,4 млрд руб. (33,9 тыс. организаций получили прибыль в размере 2 821,8 млрд руб., 18,3 тыс. организаций получили убыток на сумму 974,4 млрд руб.). В январе-феврале 2019 г. сальдированный финансовый результат (по сопоставимому кругу организаций) составлял 2 623,7 млрд руб. Снижение сальдированной прибыли на 29,6% в январе-феврале 2020 г. относительно аналогичного показателя предыдущего года связано со снижением деловой активности и потребительского спроса за соответствующий период
- Согласно данным Росстата, в марте 2020 г. инфляция ускорилась до 2,54% г/г после 2,31% г/г в феврале. Рост потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу составил 0,6% м/м в марте после 0,3% м/м в феврале, с исключением сезонного фактора – 0,5% м/м (после 0,2% м/м с исключением сезонного фактора в феврале). Ключевыми проинфляционными факторами в марте стали ослабление рубля (на 15,9% по отношению к февралю в номинальном эффективном выражении после стабильной динамики в начале года), а также повышенный спрос в отдельных сегментах потребительского рынка. Вместе с тем, дополнительный вклад указанных факторов в годовые темпы роста потребительских цен (0,2-0,3 п.п. в марте) оказался меньше, чем в предыдущие периоды волатильности на валютном рынке. В апреле 2020 г. инфляция ожидается на уровне 0,4-0,5% м/м, что соответствует диапазону 2,6-2,7% г/г
- Согласно данным апрельского заседания ЦБ РФ, Банк России продолжит таргетировать и отслеживать инфляционные ожидания. В рамках данного заседания ЦБ РФ перешел к стимулирующей политике и принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 5,50% годовых. Для борьбы с пандемией коронавируса существенные ограничительные меры введены и в мире, и в России, что негативно отражается на экономической активности. Это создает значительное и продолжительное дезинфляционное влияние на динамику цен со стороны совокупного спроса, что компенсирует эффекты временных проинфляционных факторов, в том числе связанных с падением цены на нефть. При этом ситуация на глобальных финансовых рынках стабилизировалась после периода особенно высокой волатильности в марте. Банк России пересмотрел базовый сценарий прогноза и рассматривает переход в область мягкой денежно-кредитной политики

Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2024 гг.



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

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2024 гг.



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

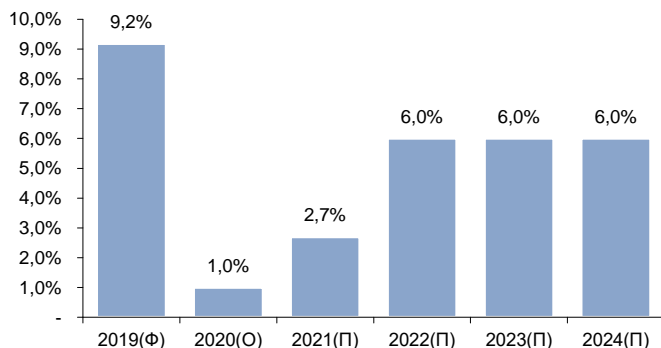
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным Росстата, инфляция в РФ в марте 2020 г. ускорилась до 0,6% с 0,3% в феврале и с 0,4% в январе. В годовом выражении инфляция за 1 кв. 2020 г. составила 1,3%
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2020 г. составит 4,2%, в 2021 г. – 4,8%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ Согласно данным Росстата, цены производителей в 1 кв. 2020 г. снизились на 1,7% относительно аналогичного показателя в 2019 г. Снижение цен производителей наблюдается в сегменте добычи полезных ископаемых – минус 7,5% в 1 кв. 2020 г. относительно 1 кв. 2019 г. и в обрабатывающем производстве – минус 0,6%. Рост цен производителей наблюдается в таких сегментах, как обеспечение электроэнергией – 2,6% и водоснабжение – 6,1%
- ▶ По данным The Economist Intelligence Unit, в 2020 г. ожидается рост цен производителей на уровне 1,4% против аналогичного показателя за 2019 г., составившего 2,0%. После пиковых показателей 2022 г. на уровне 5,4%, ожидается замедление роста до 5,3% и 4,9% в 2023 г. и 2024 г. соответственно

Платежный баланс

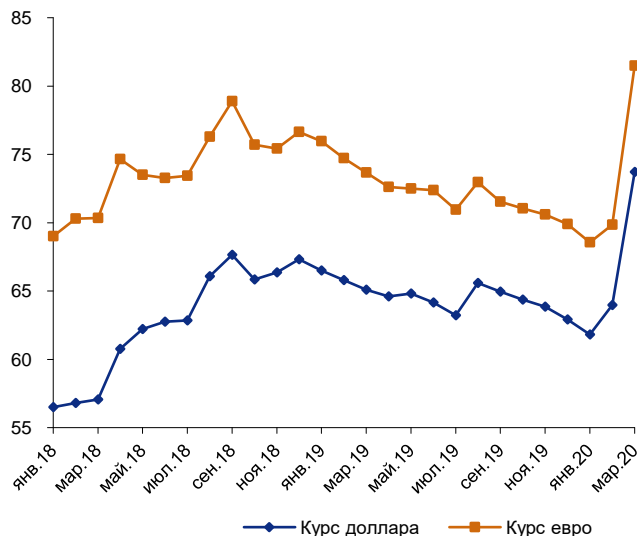
- ▶ МЭР, подводя итоги 2019 г. отмечает, что профицит счета текущих операций составил 70,6 млрд долл. США, сократившись на 42,9 млрд долл. США по сравнению с 2018 г. преимущественно за счет снижения мировых цен на энергоносители
- ▶ По данным Банка России, профицит счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации в январе-марте 2020 г. снизился более чем на треть, до 21,7 млрд долл. США (33,6 млрд долл. США в 1 кв. 2019 г.). Определяющим стало сокращение сальдо торгового баланса за счет снижения экспортных поставок энергоносителей на фоне негативной ценовой конъюнктуры на мировых сырьевых рынках при сохранении на сопоставимом уровне товарного импорта. Ухудшение экономической ситуации повлияло и на внешнюю торговлю услугами: по итогам квартала, по данным Банка России, сократился как экспорт, так и импорт услуг, при этом наиболее значительно снизились объемы импорта транспортных услуг и услуг по статье «поездки»
- ▶ Международные резервы Российской Федерации в январе-марте 2020 г. увеличились на 5,0 млрд долл. США (18,6 млрд долл. США в 1 кв. 2019 г.) главным образом за счет приобретения иностранной валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила
- ▶ В марте 2020 г. ЦБ РФ понизил ключевую ставку до 5,5%. Согласно данным пресс-релиза Банка России, на рынке существует два типа ценовых факторов – повышательные, обусловленные пока нереализованным эффектом переноса валютного курса в цены при отмечаемых участниками рынка рисках сбоев логистических цепочек и понижательные, ввиду сокращения внутреннего и внешнего спроса, определяемые пандемией коронавируса. В рамках своего решения ЦБ РФ оценивает ценовое давление вниз как более высокий риск для экономики. По итогам года ЦБ РФ ожидает инфляцию на уровне 3,8-4,8% годовых

Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2024 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2018-1 кв. 2020 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ По данным EIU, в 2019 г. рост номинальной среднемесячной заработной платы составил 9,2% против аналогичного показателя в 2018 г., равного 10,9%. В 2020 и 2022 гг. рост номинальных заработных плат замедлится до 1,0% и 2,7% соответственно, в то время как в 2022-2024 гг. ожидается стабилизация на уровне 6,0%
- ▶ Согласно отчету МЭР о картине деловой активности за 1 кв. 2020 г., ввиду сохранения безработицы на низких уровнях (уровень безработицы в марте 2020 г. – 4,5%) заработные платы в январе-феврале 2020 г. показывали рост. Среднемесячная номинальная заработная плата в феврале увеличилась на 8,1% г/г (после 9,1% г/г в январе), реальная – на 5,7% г/г (6,5% г/г месяцем ранее). В номинальном выражении рост среднемесячной заработной платы составил 8,8% г/г, в реальном – 6,3% г/г
- ▶ Согласно данным Росстата, реальные располагаемые денежные доходы населения в 1 кв. 2020 г. снизились на 0,2% в годовом выражении против роста на 1,1% в 4 кв. 2019 г.
- ▶ Согласно данным Федеральной службы государственной статистики, в номинальном выражении среднедушевые доходы населения в 1 кв. 2020 г. составили 31 246 руб. и увеличились на 3,3% по сравнению с показателем на 1 кв. 2019 г.

Валютный курс

- ▶ Средний номинальный курс доллара к рублю в 1 кв. 2020 г. составил 66,63 руб. против 65,74 руб. в 1 кв. 2019 г. Средний номинальный курс евро к рублю в 1 кв. 2020 г. составил 73,41 руб. против 74,68 руб. в 1 кв. 2019 г.
- ▶ По состоянию на 1 мая 2020 г. курс доллара составил 72,7263 руб./долл., а курс евро – 79,1189 руб./евро
- ▶ Вследствие таких фундаментальных факторов, как положительное сальдо счета текущих операций и рост котировок нефти, в течение 2019 г. наблюдалось укрепление национальной валюты. В то же время, в 2020-2021 гг. смягчение денежно-кредитной политики (в апреле 2020 г. ЦБ РФ снизил ключевую ставку до 5,5%, а также дал сигнал о возможности дальнейшего снижения ставки), что может привести к ослаблению рубля. Дополнительными факторами к ослаблению рубля являются снижение цен на нефть в марте-апреле 2020 г. и введение ограничительных мер для борьбы с пандемией, заморозивших деловую активность

В 1 кв. 2020 г. наблюдается снижение деловой активности в России и по всему миру в связи с глобальной пандемией и принятыми мерами по изоляции населения. Дополнительное давление на российскую экономику продолжает оказывать снижение цен на рынке нефти, несмотря на новые договоренности о снижении объемов добычи в рамках ОПЕК+. Таким образом, по итогам 2020 г. ЦБ РФ ожидает снижение ВВП РФ в годовом выражении на 4-6%

Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 7 503 385 чел. на 2018 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой
- ▶ Климат: умеренно континентальный

Экономика

- ▶ Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2011 г. составил почти 2,2 трлн руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является её близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны – г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
- ▶ Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей IKEA, Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами. В 2011 г. в субъекте действовало 11 кредитных организаций и 83 филиала
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья
- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услугами, а также обладает развитой туристической индустрией

Краткая характеристика региона (2/2)

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

Транспорт

- ▶ Московская область имеет обширную транспортную сеть. Но несмотря на свои масштабы, она развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти – не соответствует нормативным требованиям
- ▶ В Московской области находятся три крупных пассажирских аэропорта, имеющих статус международных – Шереметьево, Домодедово и Жуковский
- ▶ Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озерам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединенных кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги

Краткая характеристика г. Егорьевска

Основная информация

- ▶ г. Егорьевск – город в Московской области России. Образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноименное муниципальное образование городской округ Егорьевск
- ▶ Площадь города – 29 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 73 766 чел. (2018 г.)
- ▶ Расположен в 101 км к юго-востоку от г. Москвы (89 км от МКАД), в Мещёрской низменности, на реке Гуслица (приток Нерской), связан со столицей прямой автодорогой (Москва — Касимов)

Экономика

- ▶ На территории г. Егорьевска расположено множество предприятий промышленности, таких как: механический завод, завод ТЕХОС, завод Kronospan, завод Бытпласт, Завод Сен Гобен Изовер, ОАО Егорьевск-Обувь. Пищевая промышленность представлена мукомольным заводом, хлебозаводом, хладокомбинатом, мясокомбинатом, птицефабрикой по выращиванию индейки и др. Кроме крупных и средних промышленных предприятий на территории округа осуществляют производственную деятельность около 50 предприятий малого и среднего предпринимательства. Предприятия округа занимаются производством пищевых продуктов, обуви, текстильным и швейным производством, обработкой древесины и производством изделий из дерева, издательской и полиграфической деятельностью

Транспорт

- ▶ В г. Егорьевске пассажирский транспорт представлен двумя видами – железнодорожным и автомобильным
- ▶ В черте города две железнодорожные станции Большого кольца Московской железной дороги: Егорьевск-1 (товарная) и Егорьевск-2 (пассажирская). Из городского округа автобусными маршрутами можно добраться до: Шатурского, Коломенского, Луховицкого районов

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 662,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как помещение свободного назначения (ПСН)

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее

- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
 - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
 - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным сборника рыночных корректировок под редакцией Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168), средняя величина скидки при продаже офисно-торговых объектов составляет минус 10,3%, при аренде среднее значение - минус 9,2%

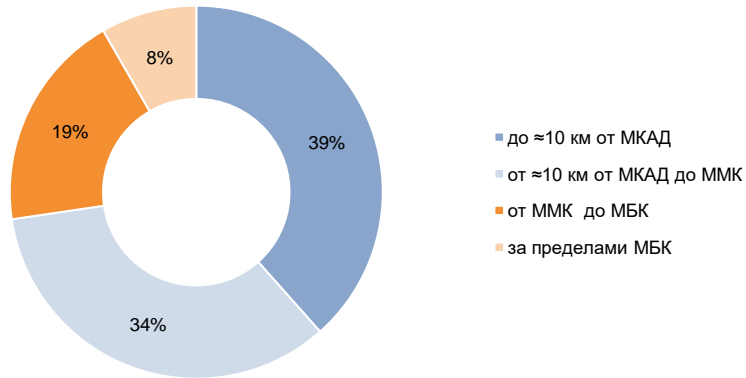
Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> • Обременение объекта договорами аренды • Сервитуты и общественные обременения • Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия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

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

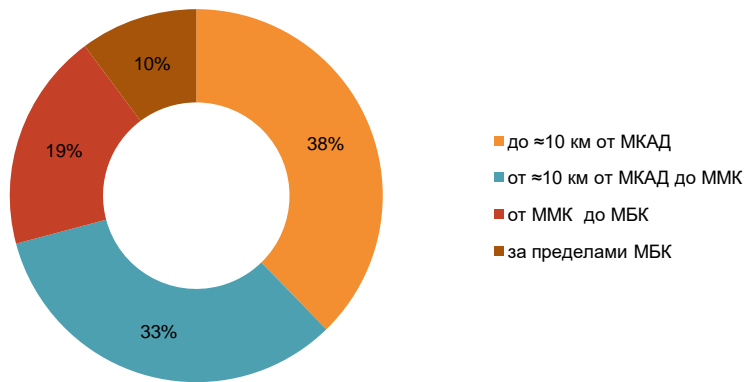
- Для нежилых зданий торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ местоположение
 - ▶ линия застройки
 - ▶ площадь объекта
 - ▶ этаж расположения
 - ▶ наличие отдельного входа
 - ▶ наличие парковки
 - ▶ тип объекта
 - ▶ уровень отделки
 - ▶ тип планировки
- Остальные ценообразующие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

Распределены предложений по продаже ПСН в Московской области в разрезе экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

Распределены предложений по аренде ПСН в Московской области в разрезе экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

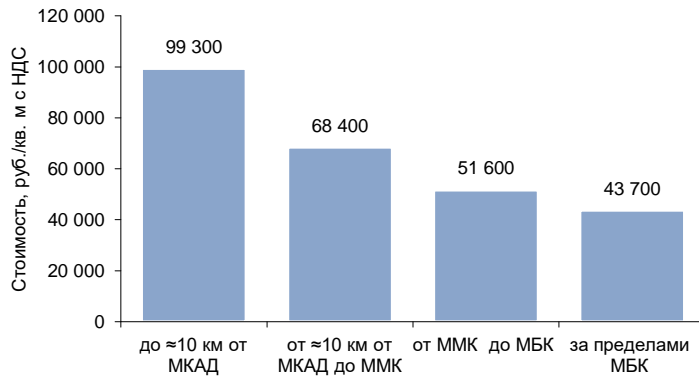
Предложение

- ▶ По данным компании ООО «ПФК», Московскую область можно условно разделить на 4 экономических зоны:
 - объекты, расположенные в радиусе до 10 км от МКАД
 - объекты, удаленные от МКАД более чем на 10 км и расположенные внутри ММК
 - объекты, расположенные между ММК и БМК
 - объекты, расположенные за пределами БМК
- ▶ Далее структура предложения и коммерческие условия на рынке продажи и аренды помещений свободного назначения и помещений торгового назначения в Московской области будут рассматриваться в разрезе указанных выше экономических зон
- ▶ За последние три месяца 2019 г. рынок качественной торговой недвижимости Московского региона пополнился тремя новыми объектами: «Аквадель Пушкино», «Ангара» и Novaya Riga Outlet Village. Всего по итогам 2019 г. было введено семь торговых центров общей арендопригодной площадью 225,8 тыс. кв. м, что на 15% выше показателя 2018 г.
- ▶ Суммарный объем предложения качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках увеличился до 7 361 тыс. кв. м. В свою очередь, обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона составила 584 кв. м на 1 000 жителей
- ▶ В 2019 г. по географическому распределению большинство торговых объектов было открыто за пределами МКАД (87%), остальные 13% расположились между ТТК и МКАД
- ▶ Также стоит отметить, что Московский регион по-прежнему является актуальным для строительства девелоперами специализированных торговых объектов, в частности аутлетов. Так, например, девелоперская компания «Диона» открыла в 4 кв. 2019 г. торговый центр на Новой Риге Novaya Riga Outlet Village (28,0 тыс. кв. м), также планируются к открытию в 2020 г. два новых аутлета – The Outlet Moscow (19,4 тыс. кв. м) и Vnukovo Premium Outlet (12,0 тыс. кв. м)
- ▶ С точки зрения географического распределения объектов в 2020 г. лишь 3% всех арендопригодных площадей новых объектов, запланированных к открытию, расположены в пределах ТТК. Объекты, расположенные между ТТК и МКАД, составят 85% от объема запланированного ввода, а проекты за МКАД – 12%

Спрос

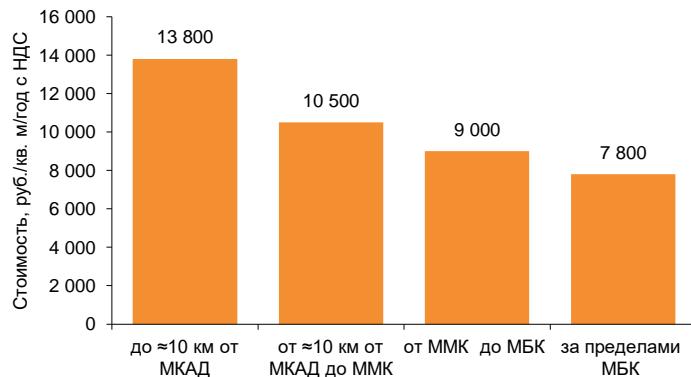
- ▶ По данным компании Colliers, в 2019 г. показатель вакантности находится на стабильном уровне, увеличившись в 3 кв. 2019 г. на 0,1 п.п., по сравнению с 2 кв. 2019 г. и достигнув показателя в 8,6%, что обусловлено вводом в 3 кв. 2019 г. новых объектов с суммарной площадью GLA 23,6 тыс. кв. м; новый объем предложения, поступивший на рынок, привел к небольшому росту вакантности. Таким образом, в текущем году мы наблюдаем смену понижающего тренда, наблюдавшегося со 2 пол. 2016 г. стабильным уровнем вакантности. Баланс рынка достигнут за счёт замедления спроса со стороны ритейлеров. В 2019 г., в силу существенного роста количества площадей открываемых торговых объектов, вакантность стабилизировалась

Коммерческие условия продажи ПСН в Московской области в разрезе экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

Коммерческие условия аренды ПСН в Московской области в разрезе экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

- ▶ Количество иностранных брендов, открывших свои первые магазины в России с за 9 мес. 2019 г. составило 21, что на 1 меньше, чем за аналогичный период предыдущего года. 5 брендов выбрали для открытия первого магазина формат «корнер» или «магазин в магазине», обеспечивая себе гарантированный трафик. Крупные ритейлеры уточнили программы обновления форматов «Пятерочка» открыла в Москве в 3 кв. 2019 г. первый магазин с новой концепцией, предполагающей увеличенную площадь под размещение свежих овощей и фруктов, наличие пекарни, увеличенный отдел готовой продукции, а также отдельную зону кафе. Сеть «Дикси» в июле 2019 г. открыла в Москве магазин в новом формате с пекарней и отдельной зоной для овощей, фруктов и молочных продуктов, а также зоной для промо-акций. «Шоколадница» также ввела новый формат -магазины Grab & Go под вывеской Shoko Coffee, в которых еда и напитки преимущественно продаются навынос, а столики внутри являются дополнительным сервисом.
- ▶ Зарубежные бренды, проявляют некоторую осторожность: количество брендов вышедших на рынок в предыдущем 2018 г. является минимальным с 2013 г. Тем не менее, баланс между количеством новых брендов, вышедших на рынок и количеством ушедших с него (в 2017 г. и 2018 г., превышение в 5,0 и 3,4 раза, соответственно) свидетельствует о положительной оценке зарубежными ритейлерами перспектив российского рынка.

Коммерческие условия

- ▶ В течение 3 кв. 2019 г. уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ не претерпел значительных колебаний и в целом остался в прежнем ценовом диапазоне. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 тыс. руб./кв. м/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов

Прогноз

- ▶ По данным компании Colliers, в 2020 г. в связи с переносом ряда открытий ожидаются более высокие показатели ввода в Москве и городах-спутниках. По прогнозам, объем ввода увеличится до 424 тыс. кв. м, что превышает показатель 2019 г. на 44% и вдвое выше объема, введенного в 2018 г. (192 тыс. кв. м). Крупнейшими объектами, заявленными на этот год, являются «Остров Мечты» (190 тыс. кв. м) и МФК KVARTAL WEST (68 тыс. кв. м), а также ТПУ «Селигерская» (торговая часть) (48 тыс. кв. м)
- ▶ Кроме того, стоит отметить активное развитие торговых комплексов районного формата. Только на 1 кв. 2020 г. запланировано к открытию 5 реконструированных кинотеатров суммарной площадью 28,7 тыс. кв. м (GLA). Программа реконструкции 39 советских кинотеатров реализуется девелоперской компанией ADG Group при поддержке правительства Москвы. Один обновленный проект Москва уже увидела в 4 кв. 2019 г. – «Ангара» с площадью 6,2 тыс. кв. м (GLA)
- ▶ Увеличение объемов ввода торговых площадей (+18% по сравнению с 2018 г.) привело к незначительному росту вакантности на московском рынке – ее уровень на конец 2019 г. составил 9,1% (против 8,6% в 2018 г.). Ожидается, что в 2020 г. ситуация стабилизируется на текущем уровне

Сводные данные рынка купли продажи

Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Торговое назначение			ПСН		
		Мин. значение (руб./кв. м, с НДС)	Макс. значение (руб./кв. м, с НДС)	Среднее значение (руб./кв. м, с НДС)	Мин. значение (руб./кв. м, с НДС)	Макс. значение (руб./кв. м, с НДС)	Среднее значение (руб./кв. м, с НДС)
до ≈10 км от МКАД	Север	52 200	153 800	95 300	42 000	133 300	77 800
	Северо-восток	31 100	241 200	108 600	37 100	182 200	97 700
	Восток	32 500	257 700	112 700	31 900	165 900	81 400
	Юго-восток	38 000	286 100	121 300	42 100	200 000	112 700
	Юг	50 000	284 500	130 300	54 600	160 700	106 800
	Юго-запад	47 800	274 800	107 300	54 700	186 700	105 300
	Запад	43 800	249 800	133 200	40 000	190 600	108 900
	Северо-запад	40 000	272 700	120 000	42 000	192 500	103 700
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 900	132 700	76 900	27 200	85 000	63 800
	Северо-восток	25 400	134 200	72 600	22 900	115 000	65 700
	Восток	19 900	155 500	69 400	21 700	116 800	62 300
	Юго-восток	25 700	165 700	78 600	25 700	114 400	67 800
	Юг	33 100	167 100	90 500	43 700	124 800	78 200
	Юго-запад	25 000	157 700	72 900	23 200	120 000	63 700
	Запад	33 200	151 200	72 800	22 200	103 600	56 500
	Северо-запад	22 000	205 200	90 500	35 000	150 000	88 800
от ММК до БМК	Север	19 200	120 400	61 400	23 100	82 500	48 400
	Северо-восток	19 300	125 500	70 400	24 400	94 000	51 800
	Восток	14 500	133 300	53 300	21 000	94 100	44 400
	Юго-восток	22 100	115 400	63 800	24 800	99 100	53 800
	Юг	14 800	140 500	61 700	18 000	95 700	50 600
	Юго-запад	23 400	127 400	62 000	16 500	95 200	54 200
	Запад	20 800	124 600	63 500	33 000	80 000	49 600
	Северо-запад	20 000	126 700	64 800	18 800	109 800	60 100
за пределами БМК	Север	21 900	110 400	59 200	22 000	110 000	47 500
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	11 600	89 600	45 800	18 300	74 900	40 400
	Юго-восток	15 200	125 900	54 000	15 200	82 000	50 900
	Юг	17 500	137 800	56 800	20 000	110 400	49 500
	Юго-запад	18 300	100 800	53 200	20 000	90 000	37 500
	Запад	15 500	95 000	40 200	17 000	75 000	36 100
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Сводные данные рынка аренды								
		Торговое назначение			ПСН			
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. значение (руб./кв. м/год, с НДС)	Макс. значение (руб./кв. м/год, с НДС)	Среднее значение (руб./кв. м/год, с НДС)	Мин. значение (руб./кв. м/год, с НДС)	Макс. значение (руб./кв. м/год, с НДС)	Среднее значение (руб./кв. м/год, с НДС)	
до ≈10 км от МКАД	Север	6 000	57 500	19 000	6 000	24 000	12 700	
	Северо-восток	5 400	60 000	18 600	4 500	24 000	13 700	
	Восток	5 500	58 600	18 700	5 000	24 000	12 800	
	Юго-восток	7 400	54 000	20 900	7 300	26 000	13 700	
	Юг	7 200	65 000	22 400	5 100	33 300	14 100	
	Юго-запад	6 000	60 000	21 700	6 000	33 400	14 700	
	Запад	6 000	60 000	22 200	5 400	31 800	15 600	
	Северо-запад	5 600	60 000	22 500	6 000	27 000	13 300	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 800	36 000	13 900	3 900	18 500	9 700	
	Северо-восток	4 200	31 700	13 700	4 200	18 000	9 800	
	Восток	4 100	30 000	11 900	4 200	18 500	9 700	
	Юго-восток	6 000	30 000	13 000	5 400	18 300	10 000	
	Юг	6 000	36 000	16 800	4 200	23 100	11 400	
	Юго-запад	4 800	30 000	14 800	3 600	23 500	10 400	
	Запад	3 600	32 600	14 000	3 600	18 000	9 600	
	Северо-запад	4 500	37 400	16 900	6 000	24 000	13 200	
от ММК до БМК	Север	3 000	20 400	8 900	3 200	12 000	7 400	
	Северо-восток	3 800	25 000	11 900	3 600	18 000	9 300	
	Восток	3 000	28 000	10 200	4 000	15 500	7 800	
	Юго-восток	3 000	23 200	9 800	3 000	16 400	9 000	
	Юг	3 000	29 100	10 200	3 600	20 000	9 700	
	Юго-запад	3 500	28 000	11 200	5 000	15 000	9 400	
	Запад	3 000	30 000	11 900	4 800	18 500	9 200	
	Северо-запад	4 000	26 000	11 300	3 700	18 700	10 300	
за пределами БМК	Север	2 400	21 000	8 300	2 400	14 000	7 100	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	3 400	26 400	9 800	3 400	11 100	7 100	
	Юго-восток	2 700	28 800	11 100	2 300	18 000	8 400	
	Юг	2 300	30 500	10 200	3 600	18 300	9 500	
	Юго-запад	3 600	30 000	9 300	3 600	14 300	7 900	
	Запад	3 300	18 000	8 100	4 000	10 000	6 800	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

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

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

Источник: Анализ Исполнителя

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

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

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

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

Источник: Анализ Исполнителя

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

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

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка Объекта оценки	22
Описание процесса оценки Объекта оценки	
▶ Общая методология оценки	37
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	41
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	42
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	49
Согласование результатов оценки	59
Приложения	61

Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (135-ФЗ)
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

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

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

Подходы к оценке (ФСО №1)

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

Виды стоимости (135-ФЗ)

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

Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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

- ▶ определение износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
- метод коэффициентов удорожания (индексный)
- метод количественного анализа

▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта

▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ

▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

▶ Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте

▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

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

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

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

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

– Экономическое (внешнее) устаревание ($Y_{экон}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

Обоснование применимости подходов к оценке

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

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

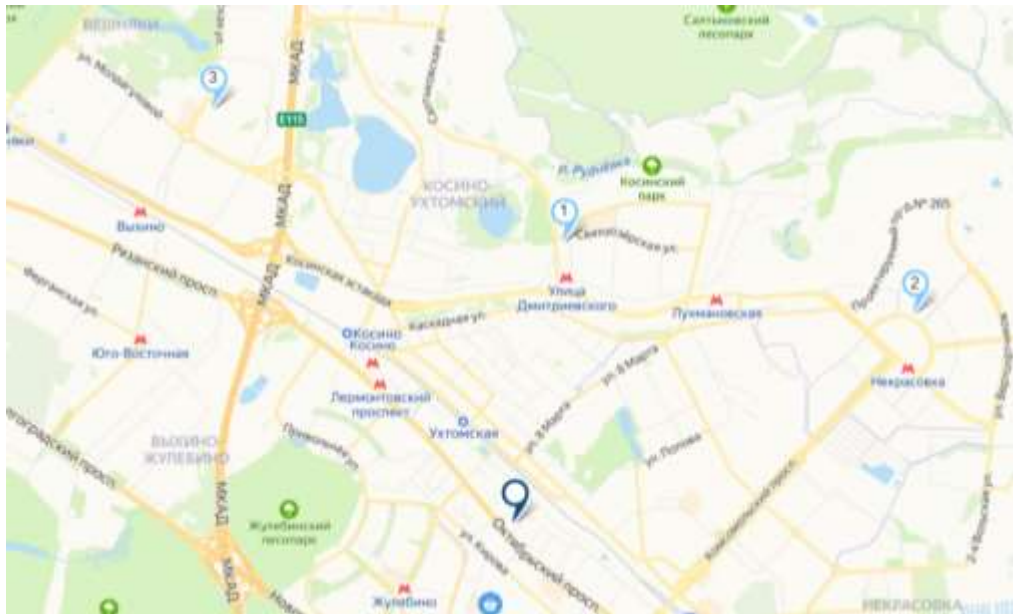
▶ Сравнительный подход

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

▶ Доходный подход

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

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки (б/н): Московская обл., г/о Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55
Объект-аналог №1 (метка 1): г. Москва, р-н Косино-Ухтомский, ул. Наташи Качуевской, д. 5
Объект-аналог №2 (метка 2): г. Москва, р-н Некрасовка, Рождественская ул., 29
Объект-аналог №3 (метка 3): г. Москва, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 29

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода справедливая стоимость Объекта оценки оценивалась методом корректировок, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым имущественным комплексом
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на карте
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Таким образом, удельная стоимость помещения составила: **289 493 руб./кв. м с НДС**
- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила: **159 750 000,00 руб., без НДС**

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	г. Москва, р-н Косино-Ухтомский, ул. Наташи Качуевской, д. 5	г. Москва, р-н Некрасовка, Рождественская ул., 29	г. Москва, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 29
Тип объекта	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
Общая площадь, кв. м	662,2	219,0	665,2	1 047,7
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Арендный бизнес	отсутствует	имеется	имеется	имеется
Линия застройки	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал
	1-й этаж			
	662,2	219,0	665,2	558,2
	выше 1-го этажа, кв. м -	-	-	-
	подвал, кв. м -	-	-	489,5
	цоколь, кв. м -	-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие парковки	имеется	стихийная	стихийная	стихийная
Тип планировки	зальная	зальная	зальная	зальная
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Дата предложения	25.05.2020	25.05.2020	25.05.2020	25.05.2020
Цена предложения, руб., с НДС		69 800 000	205 000 000	292 000 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		318 721	308 178	278 706
Контакты		7 985 112-86-04	7 983 666-25-84	7 981 666-14-22
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/219618515/	https://www.cian.ru/sale/commercial/229270963/	https://www.cian.ru/sale/commercial/188572833/

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		318 721	308 178	278 706
Площадь, кв. м		219,0	665,2	1 047,7
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		318 721	308 178	278 706
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		318 721	308 178	278 706
Особые условия (арендный бизнес)	отсутствует	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(8,0%)	(8,0%)	(8,0%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		293 224	283 524	256 409
Дата предложения	25.05.2020	25.05.2020	25.05.2020	25.05.2020
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		293 224	283 524	256 409
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,9%)	(8,9%)	(8,9%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		267 127	258 290	233 589
Местоположение	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	г. Москва, р-н Косино-Ухтомский, ул. Наташи Качуевской, д. 5	г. Москва, р-н Некрасовка, Рождественская ул., 29	г. Москва, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 29
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Линия застройки	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	662,2	219,0	665,2	1 047,7
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(10,0%)	-	5,0%
Тип объекта	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
<i>Корректировка тип объекта, %</i>		-	-	-
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал
1-й этаж	662,2	219,0	665,2	558,2
выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
подвал, кв. м	-	-	-	489,5
цоколь, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	16%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Наличие парковки	имеется	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		11,0%	11,0%	11,0%
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		266 860	286 702	314 916
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю</i>		37,9%	27,9%	48,6%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,319	0,433	0,249
Удельная стоимость, руб./кв. м, с НДС	289 493			
Справедливая стоимость руб., с НДС	191 702 096,33			
Справедливая стоимость руб., без НДС	159 750 000,00			

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** все объекты, которые использовались в качестве объектов-аналогов, представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку. По данным специалистов риэлтерских компаний Московской области, период поиска арендаторов может составить порядка 4 месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между оцениваемым объектом и объектами-аналогам, новый собственник недополучит 33% годового дохода (4 месяца из 12). Подробный расчет корректировки приведен в таблице. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 8%

Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2020	2021	2022	2023	2024
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	67	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования</i>	%	12,45%				
Период дисконтирования	-	0,30	1,10	2,10	3,10	4,10
Фактор дисконтирования		0,97	0,88	0,78	0,69	0,62
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	64	90	81	74	67
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	97	90	81	74	67
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	376				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	408				
Корректировка, %		-8,0%				

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018», 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 295, табл. 180). Средняя величина скидки при продаже на офисно-торговые объекты свободного назначения в Московской области составляет минус 8,9%

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в соседних районах, с хорошей транспортной доступностью и схожей окружающей жилой застройкой, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1-х линиях оживленных улиц, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 189, рис. 50). Уравнение регрессии имеет следующий вид: $Y = 1,5458 * X^{-0,097}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	662,2	220,0	665,2	1 047,7
Удельная цена	0,82	0,916	0,823	0,787
Корректирующий коэффициент		0,899	1,000	1,046
Корректировка, %		-10,0%	0,0%	5,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и все объекты-аналоги принадлежат к одному и тому же типу помещений – нежилые помещения свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Подробный расчет корректировки представлен далее
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** наличие отдельного входа повышает стоимость объекта торговой недвижимости. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют отдельный вход, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки обеспечен парковкой, в то время как все объект-аналог обеспечены стихийной парковкой, следовательно требуется применение корректировки. Расчет корректировки производился на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018», 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 173, табл. 88). Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 11%
- ▶ **Корректировка на тип планировки:** Объект оценки и все объекты-аналоги представлены с зальными планировками, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и все объекты-аналоги представлены с сопоставимым уровнем отделки, следовательно применение корректировки не требуется

Корректировка на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал
Площадь 1-го этажа, кв. м	662,20	220,0	665,2	558,2
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	0,00	-	-	-
Площадь подвала, кв. м	0,00	-	-	489,5
Площадь цоколя, кв. м	0,00	-	-	-
Доля помещений на 1-м этаже	1,00	1,00	1,00	0,53
Доля помещений выше 1-го этаже	0,00	-	-	-
Доля помещений в подвале	0,00	-	-	0,47
Доля помещений в цоколе	0,00	-	-	-
1-й этаж	1,00			
Отношение удельной цены/ставки аренды объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене/ставке аренды такого же объекта на 1-м этаже	0,78			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,71			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,75			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	1,00	0,86
Корректировка, %		-	-	16%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на этажность (соотношение площадей)** рассчитывалась на основе статистической информации из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2018 г., стр. 218, табл. 113). 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 0,71
 - ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,78
 - ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,75

Выбор метода расчета

- ▶ В рамках доходного подхода Оценщик применял метод дисконтированных денежных потоков

Параметры модели дисконтирования

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

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков. В российской практике оценки, прогнозный период выбирается в пределах 3-5 лет. В рамках данного Отчета об оценке длительность прогнозного периода выбрана в пределах 5 лет и составляет 4 года и 220 дней. Прогнозный период длится с 25.05.2020 г. по 31.12.2024 г., постпрогнозный период приходится на 2024 г.

Постпрогнозный период

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

Общие предположения по Объекту оценки

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 662,2 кв. м
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком

Прогноз расходов

- ▶ Согласно данным, полученным из Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2019, стр. 103, табл. 55), к операционным расходам относятся: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. В связи с этим, при расчете операционных расходов Исполнителем из состава операционных расходов были выделены коммунальные расходы
- ▶ В рамках данного анализа к расчету принимается средняя величина операционных и эксплуатационных расходов для торговых помещений класса С по г. Москве. Расчеты основаны на данных, полученных из Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2019, стр. 103, табл. 55). Для выделения из состава операционных расходов коммунальных платежей были использованы данные исследования «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» (<http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>), согласно которым доля коммунальных расходов в составе эксплуатационных расходов составляет 28%
- ▶ Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составили 3 407 руб./кв. м с НДС, общая сумма операционных расходов составила 2 256 142 руб. (3 407 руб./кв. м * 662,2 кв. м)

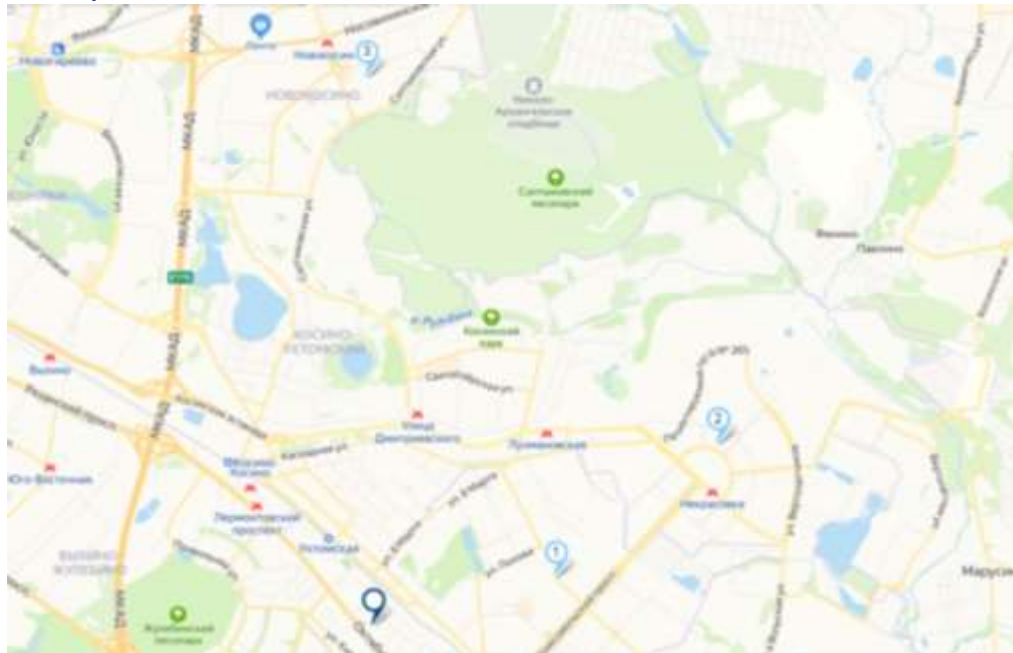
Операционные расходы для торгово-офисных помещений класса С в Московской области

Показатель	Значение
Арендопригодная площадь, кв. м	662,2
Эксплуатационные расходы, руб./кв. м с НДС, в т. ч.:	2 814
коммунальные платежи (1)	788
Операционные расходы, руб./кв. м с НДС (2)	4 195
Операционные расходы без учета коммунальных платежей, руб./кв. м с НДС	3 407
Итого операционные расходы (без учета коммунальных платежей), руб. с НДС	2 256 142

Источник: (1) Статья "Анализ состава арендной ставки на примере офисных помещений с использованием доходного подхода", Вольнова В. А.

(2) Сборник рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2019, стр. 103, табл. 58)

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

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

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

Объект-аналог №3 (метка 3): г. Москва, р-н Новокосино, Новокосинская ул., 38К2

Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки площадью 662,2 кв. м производился методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с Объектом оценки
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб./кв. м/год
- ▶ Таким образом, рыночная ставка аренды нежилого помещения площадью 662,2 кв. м, составила: **32 491** руб./кв. м/год, с НДС, КУ оплачиваются дополнительно
- ▶ Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки площадью 662,2 кв. м приведен в таблице далее

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	Московская обл., Люберцы, мкр. Северные Люберцы, ул. Воинов-интернационалистов, 12а	г. Москва, р-н Некрасовка, Рождественская ул., 29	г. Москва, р-н Новокосино, Новокосинская ул., 38К2
Линия застройки	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	внутриквартально
Тип объекта	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
Общая площадь, кв. м	662,2	120,0	202,0	195,9
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		350 000	606 000	490 012
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		35 000	36 000	30 016
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие парковки	имеется	стихийная	стихийная	стихийная
Тип планировки	зальная	зальная	зальная	зальная
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Дата предложения	25.05.2020	25.05.2020	25.05.2020	25.05.2020
Контакты		7 909 654-81-26	7 981 666-99-45	7 901 129-50-51
Источник*		https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/229932344/	https://www.cian.ru/rent/commercial/223220820/	https://www.cian.ru/rent/commercial/228083370/

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

Расчет величины ставки аренды				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды, руб./кв. м/год., с НДС		35 000	36 000	30 016
Площадь, кв. м		120,0	202,0	195,9
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		35 000	36 000	30 016
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		35 000	36 000	30 016
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		35 000	36 000	30 016
Дата предложения	25.05.2020	25 май 2020	25 май 2020	25 май 2020
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		35 000	36 000	30 016
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		(5,8%)	(5,8%)	(5,8%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		32 970	33 912	28 275
Местоположение	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	Московская обл., Люберцы, мкр. Северные Люберцы, ул. Воинов-интернационалистов, 12а	г. Москва, р-н Некрасовка, Рождественская ул., 29	г. Москва, р-н Новокосино, Новокосинская ул., 38К2
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Линия застройки	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	внутриквартально
<i>Корректировка, %</i>		-	-	23,0%
Площадь объекта, кв. м	662,2	120,0	202,0	195,9
<i>Корректировка, %</i>		(17,0%)	(12,0%)	(12,0%)
Тип объекта	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет величины ставки аренды (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
	1-й этаж, кв. м 662,2	120,0	202,0	195,9
	выше 1-го этажа, кв. м -	-	-	-
	подвал, кв. м -	-	-	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Наличие парковки	имеется	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка, %</i>		11,0%	11,0%	11,0%
Тип планировки	зальная	зальная	зальная	зальная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торе)</i>		28,0%	23,0%	46,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год, с НДС		30 375	33 125	33 972
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,354	0,431	0,215
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		32 491		
ПВД, руб./год, с НДС		21 515 328		

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на условия аренды:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны (коммунальные услуги оплачиваются отдельно)
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018», 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 299, табл. 184), Средняя величина скидки при аренде на офисно-торговые объекты свободного назначения в Московской области составляет минус 5,8%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в соседних районах, с хорошей транспортной доступностью и схожей окружающей жилой застройкой, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги расположены улицах разной интенсивности автомобильного трафика, следовательно требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из Справочника, подготовленного компанией АБН-Консалт («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», Москва, 2019 г., стр. 54). Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально составляет 1,23. Корректировка для объекта-аналога составила плюс 23%
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 197, рис. 58). Уравнение регрессии имеет следующий вид: $Y = 1,4756 * X^{-0,107}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

Корректировка на площадь в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	662,2	120,0	202,0	195,9
Удельная цена	0,74	0,88	0,84	0,84
Корректирующий коэффициент		0,833	0,881	0,878
Корректировка, %		-17,0%	-12,0%	-12,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги и Объект оценки принадлежат к одному и тому же типу помещений – нежилые помещения свободного назначения (ПСН), следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1–х этажах зданий, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** наличие отдельного входа повышает стоимость объекта торговой недвижимости. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют отдельный вход, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки обеспечен парковкой, в то время как все объект-аналог обеспечены стихийной парковкой, следовательно требуется применение корректировки. Расчет корректировки производился на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018», 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 173, табл. 88). Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 11%
- ▶ **Корректировка на тип планировки:** все объекты-аналоги, так же как и Объект оценки, имеют сопоставимый тип планировки, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки Объекта оценки и объектов-аналогов. У Объекта оценки и у объектов-аналогов стандартная отделка в рабочем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

Прогноз уровня загрузки

- ▶ 1-й прогнозный период (25.05.2020 г. – 31.12.2020 г.). Объект оценки имеет общую площадь 662,2 кв. м. Согласно данным участников рынка, время для поиска арендаторов может составить от 2 до 6 месяцев. К расчетам было принято среднее значение в 4 мес. (или 120 дней). Таким образом, с учетом первого прогнозного периода, который составляет 220 календарных дней (25.05.2020 г. – 31.12.2020 г.) и среднем количестве дней в месяце, уровень недозагрузки в первый прогнозный период составит 54,5% (120 дней/220 дней)
- ▶ Уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения составляет 12,1%. Данный показатель основан на рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018», 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр. 36, табл. 3). Данное значение принято со 2-го по 5-й прогнозируемые периоды, а также в постпрогнозный период
- ▶ В целях выбора конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала, были проанализированы факторы, влияющие на выбор:
 - Обеспеченность потребностей территории подобными объектами недвижимости
 - Наличие свободных площадей подобного типа и подобного уровня в ближайшем окружении; соотношение спроса и предложения в сегменте
 - Наличие/отсутствие каких-либо дополнительных удобств у объекта
 - Площадь объекта и его объемно-планировочные решения
- ▶ По состоянию на Дату оценки Исполнителем не было выявлено на рынке предложений о продаже и аренде непосредственно на Октябрьском проспекте – главной автомагистрали района, в густонаселенном жилом массиве. Объект оценки обладает следующими удобствами: наличие организованной парковки перед фасадом, наличие витринных окон и рекламного потенциала. По данным Заказчика проходимость торгового помещения составляет 1 800 чел./день. Объект оценки обладает зальной планировкой с высотой потолков 3,5 м

Расчет ставки дисконтирования

- ▶ Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения
- ▶ При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

$$R_{об} = R_{б.р.} + R_p + R_{н.л.} + R_{и.м.},$$

где:

- $R_{об}$ – общий коэффициент дисконтирования
 - $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка дохода
 - R_p – премия за специфический риск
 - $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
 - $R_{и.м.}$ – премия за инвестиционный менеджмент
- ▶ Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-29010-ПК, принять за уровень безрисковой ставки, текущее среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ с датой погашения в 2034 г. по состоянию на Дату оценки средняя доходность по ним составила 7,2%
 - ▶ Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,25%. Подробные расчеты приведены в Приложении 6
 - ▶ Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

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

где:

- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
 - $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
 - $T_{экс.}$ – период экспозиции объекта на рынке
- ▶ В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был определен на основании информации получаемой из Справочника, подготовленного компанией АБН-Консалт («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», Москва, 2019 г., стр. 54). Среднее значение для офисно-торговых объектов свободного назначения в Московском регионе составляет 5 месяцев, что основывается на типичной для данного сегмента рынка длительности процесса реализации объектов данного типа. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,0%

- ▶ Премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен в Приложении 6
- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 12,45%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,20%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	3,00%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	12,45%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

- ▶ В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации для Объекта оценки, была определена на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018», 2018 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, стр. 82, табл. 35). Ставка капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости г. Москвы составляет от 7,5% до 13,1%. Исполнителем к расчетам было принято среднее значение, которое составило 10,3%

Расчет стоимости реверсии и терминальной стоимости

- ▶ Стоимость реверсии представляет собой стоимость объекта в постпрогнозный период и рассчитывается путем деления чистого денежного потока в постпрогнозный период на ставку капитализации
- ▶ Расчет стоимости реверсии проводился в соответствии с моделью по следующей формуле:

$$C = \frac{\text{ЧОД} * (1 + g)}{R}$$

где:

C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогнозном периоде

- ▶ Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода
- ▶ В рамках данного анализа предполагается, что после 2023 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, по данным МЭР, или 4,0%

Итоговый расчет 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: **148 280 000,00 руб., без НДС**

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	25.05.2020-31.12.2020	2021	2022	2023	2024	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,8%	5,2%	4,8%	4,3%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС	21 515 328	12 968 143	22 548 064	23 720 563	24 859 150	25 928 093	26 965 217
Потери от недозагрузки, %		54,5%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		5 894 610	19 819 748	20 850 375	21 851 193	22 790 794	23 702 426
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	2 256 142	1 359 866	2 364 437	2 487 388	2 606 783	2 718 875	2 827 630
Чистый операционный доход, руб., с НДС		4 534 744	17 455 311	18 362 987	19 244 410	20 071 919	20 874 796
Ставка дисконтирования, %		12,45%	12,45%	12,45%	12,45%	12,45%	12,45%
Ставка капитализации, %							10,30%
Период дисконтирования		0,30	1,10	2,10	3,10	4,10	4,60
Фактор текущей стоимости		0,9653	0,8786	0,7813	0,6948	0,6179	0,5827
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		4 377 187	15 336 723	14 347 917	13 371 824	12 402 679	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							59 836 329,87
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							202 667 920,00
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							118 095 100,59
Справедливая стоимость объекта недвижимости руб., с НДС							177 931 430,45
Справедливая стоимость объекта недвижимости руб., без НДС							148 280 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка Объекта оценки	22
Описание процесса оценки Объекта оценки	36
Согласование результатов оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	60
Приложения	61

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС	Вес	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	159 750 000,00	0,5	
Доходный	148 280 000,00	0,5	
Итого			154 015 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 662,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095, по состоянию на 25 мая 2020 г., составила:

154 015 000 (Сто пятьдесят четыре миллиона пятнадцать 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.
Приложения	
1. Декларация качества оценки	62
2. Список используемой литературы	63
3. Полисы страхования ответственности	64
4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	66
5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	67
6. Фотографии Объекта оценки	68
7. Копии предоставленных документов	71
8. Дополнительные материалы и расчеты	102
9. Информация из сети Интернет	106

- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Ассоциации СМАО



Генеральный директор
ООО «Группа Финансового
Консультирования»

Ситников А. Д

Оценщик

Ситников А. Д

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

Полисы страхования ответственности (1/2)

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09919/77690195/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ СУЩЕСТВЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																																							
<p>г. Москва, 27 ноября 2019 г.</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности физическим и юридическим лицам при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Заявитель»), на основании которого Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2019 (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписание настоящим Договором, Страхователь подтверждает, что условия Правил страхования, описанных в нем и обязательны для выполнения. В случае, если какой-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественно силу имеют положения настоящего Договора.</p>																																							
СТРАХОВАТЕЛЬ:	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119382 г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6, ИНН 7703388834, ОГРН 772620001 ОГ: 40701610001300000385 и АО «Альфа Банк», г. Москва, № 30101810330300000000, ИНН 344572953.																																						
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 105840, город Москва, город Троицк, Академическая площадка, дом 4, кв 3 ИНН 7735549099																																						
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 21 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период окончания настоящего Договора определен Правилами страхования.																																						
СТРАХОВЫЕ СУММЫ, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 891 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (неограничен) Лимит ответственности по ассиметричной рублевой и/или долларовой Суммарной по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.																																						
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																																						
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (четыриста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем автоматического перечисления на расчетный счет лица в адрес Страховщика 3-ю календарную субботу следующего периода: <table border="1" data-bbox="621 706 973 835"> <thead> <tr> <th>Векос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Платежный лист, рублей 00 копеек</th> <th>Оплатить/внести в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>200000</td> <td>Платежный лист рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>200000</td> <td>Платежный лист рублей 00 копеек</td> <td>1 апреля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>200000</td> <td>Платежный лист рублей 00 копеек</td> <td>1 июля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>200000</td> <td>Платежный лист рублей 00 копеек</td> <td>1 октября 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>200000</td> <td>Платежный лист рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>200000</td> <td>Платежный лист рублей 00 копеек</td> <td>1 апреля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>200000</td> <td>Платежный лист рублей 00 копеек</td> <td>1 июля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>200000</td> <td>Платежный лист рублей 00 копеек</td> <td>1 октября 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае невылаты федерального страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, лицо/лица автоматическим образом прекращает свои действия, со дня, следующего за последним днем срока оплаты федерального взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без уведомления досрочного окончания и расторжения договора. Страхователь, при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 10 (десяти) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>			Векос	Сумма, руб.	Платежный лист, рублей 00 копеек	Оплатить/внести в срок до:	1	200000	Платежный лист рублей 00 копеек	1 января 2020 г.	2	200000	Платежный лист рублей 00 копеек	1 апреля 2020 г.	3	200000	Платежный лист рублей 00 копеек	1 июля 2020 г.	4	200000	Платежный лист рублей 00 копеек	1 октября 2020 г.	5	200000	Платежный лист рублей 00 копеек	1 января 2021 г.	6	200000	Платежный лист рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.	7	200000	Платежный лист рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.	8	200000	Платежный лист рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.
Векос	Сумма, руб.	Платежный лист, рублей 00 копеек	Оплатить/внести в срок до:																																				
1	200000	Платежный лист рублей 00 копеек	1 января 2020 г.																																				
2	200000	Платежный лист рублей 00 копеек	1 апреля 2020 г.																																				
3	200000	Платежный лист рублей 00 копеек	1 июля 2020 г.																																				
4	200000	Платежный лист рублей 00 копеек	1 октября 2020 г.																																				
5	200000	Платежный лист рублей 00 копеек	1 января 2021 г.																																				
6	200000	Платежный лист рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.																																				
7	200000	Платежный лист рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.																																				
8	200000	Платежный лист рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.																																				
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоборзателю в результате нарушения требований федерального закона, федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандарта и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с привлечением ему третьими лицами (претензиями) к возмещению вреда, раз наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																																						
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предусмотренное событиями, на случаи наступления которых предусматривается страхование. По настоящему Договору рискуют, но не страхуются ответственности, в соответствии с Правилами страхования является предоставление Страхователем претензии (иск, требование) к возмещению вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоборзателю) в результате: А) нарушения Страхователем договора на правление оценкой при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 3.1.12.30) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоборзателю в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда причинен Страхователем добровольно и по предварительному согласию Страхователя или истинности в силу взаимного суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), примененное данным событием, впервые заявлено.																																						

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	послужившей основой Страхования в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) или по пазу 3.1.12.30 Правил страхования настоящего Договора. Страховым случаем является событие, описанное в п. 3.1.12.30 Правил страхования, предусматриваемых настоящим Договором, наступившее, а наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоборзателю, при наступлении которого имущественные интересы лица/лиц не причинены в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и наличием обязанности Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение имущественных интересов третьих лиц и/или расходов Страхователя, связанных с привлечением к требованиям (претензиям, искам) о возмещении вреда, раз наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы пропорционально лимитам оговорены во Страховом и/или расходем произведены с целью отплатить требования (иск, претензия) о возмещении вреда или оспору, расходу взаимодопира.							
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность, осуществляемая Страхователем, направленной на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудником Страхователя признается оценщик – физическое лицо, право осуществления оценочной деятельности которым не гарантировано, соответствующим требованиям статьи 24 федерального закона от 29.07.1998 № 123-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и/или иным лицам и должностям, выполняющие работу в предметной области их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.							
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.18 Правил страхования.							
СТРАХОВЫЕ ПОСРЕДСТВА	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоборзателю); - издержадные расходы на предоставление взаимного возмещения и оплату выноски Страхователем, расходы по владению в судебных органах дел по предметам страховых случаев (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подлежит ему вред); - расходы и иные расходы Страхователя, связанные с привлечением ему третьих лиц (лиц, адвокатов и возмещением вреда, раз наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещение не подлежит) убыток, расходы, указанные в п. 10.18 Правил страхования.							
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Предоставить полную и достоверную информацию, которая может повлечь возмещение для предоставления претензии или иски третьих лиц, а также при предоставлении Страхователем (и/или третьими лицами) в трехдневный срок с получения иски/требования о возмещении вреда, обоснованного и обоснованного обстоятельством по и-иной, бездействием и/или по иному по адресу: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в (предельно) короткий после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="1408 721 1823 806"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>в течение 10 (Десяти)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 000 до 200 000 000</td> <td>до 18 (Десяти)</td> </tr> </tbody> </table> Свыше 200 000 000 - Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и указывается в Страховом акте. Страхователь и Страховщик несут ответственность за предоставление информации, которое поддается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, на в любом случае не более 30 (тридцати) дней. Дем выплатить Страхового возмещения отменяется день отчисления суммы Страхового Акта. Страховый Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и условия сторон указаны в Правилах страхования.		Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	в течение 10 (Десяти)	От 40 000 000 до 200 000 000	до 18 (Десяти)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)							
До 40 000 000	в течение 10 (Десяти)							
От 40 000 000 до 200 000 000	до 18 (Десяти)							
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация							
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в арбитражном суде.							
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОСООБЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон, Оба экземпляра имеют равную юридическую силу. Премия предоставляется Страхователем, ответственным за взаимодействие со Страховщиком: - Платонем Ткачевым Сергеевичем, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.10-80, ин. почта: Ptkachev@alfast.ru; - Климентом Александром Алексеевичем, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.30-73, ин. почта: Klyuchev@alfast.ru; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Системова Наталья Николаевна, ин. почта: nstavenova@grf-partner.com Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и действительны, если не противостоят тексту.							
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заключения Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.							
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»						
(подпись) _____ в лице Генерального директора Ситникова Артёма Дмитриевича, действующего на основании Устава		(подпись) _____ в лице Председателя правления оценочного страхования Корпоративного блока МРД, Шукшина Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №19081918 от 27 октября 2019г.						

Полисы страхования ответственности (2/2)

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90197/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ												
г. Москва		27 ноября 2019 г.										
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), возместить страховое возмещение в порядке установленном настоящим Договором страховым сумм и лимитами ответственности. Настоящий Договор заключен в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком от 22.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»); Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимосвязанные сторон по настоящему Договору права и обязанности и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписавшим настоящим Договор, Страхователем подтверждено, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, приоритетную силу имеют положения настоящего Договора.												
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, ИНН 7713066634, ОГРН 770201001 р/с 40707083090300000335 и АО «Альфа Банк», г. Москва, р/с 30101810300000000893, ОГРН 504525563.											
СТРАХОВАТЕЛЬ	Евгений Евгеньевич Артем Деметриенко Адрес регистрации (или ИНН): 509101153461											
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.											
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (сто одна миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай по увеличению (отсутствует) Лимит ответственности по увеличению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 15% от страховой суммы.											
ФРАНКИЗА	Франкиса не установлена (отсутствует)											
СТРАХОВАЯ ПРЕМИА	Франкиса не установлена (отсутствует) Страховая премия по настоящему Договору составляет – 44 000,00 руб. (сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем банковского перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2 мая включительно в следующие сроки: <table border="1" data-bbox="248 706 969 763"> <thead> <tr> <th>№п/п</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неполной предварительной страховой оплаты в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, полисный автоматически временно прекращает свое действие, до дня оплаты за последний день срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без заключения двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании акта страхования. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.			№п/п	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.
№п/п	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:										
1	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.										
2	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.										
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователю) по обязательствам, возникающим вследствие применения судебной экспертизы, заключенного договора на применение оценки, и (или) третьих лиц (Выгодоприобретателей); Б) риском возмещения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя в связи с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору.											
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предусмотренное событие, на случай наступления которого происходит страхование. Риском, на случай наступления которого заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования является: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности на применение акта экспертного назначения третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент применения ущерба; при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - данные (бездельные) оценщика, повлекшие применение вреда, произошли в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.); - имеются данные прямой причинно-следственной связи между действиями / бездействиями оценщика и вредом, в возмещение которого предъявлены претензии; - требования о возмещении вреда (иски, претензии), примененного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (риск быть включительно) или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. 											
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, ограничений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный истцом и зафиксированный решением арбитражного суда (указанный Страхователем) факт применения ущерба действиями (бездействиями) оценщика и в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент применения ущерба. Страховым случаем также является возмещение неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении											

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРАХОВАНИЯ	ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены в целях исполнения требований (иски, претензии) о возмещении вреда или о защите размера возмещения. Профессиональная деятельность Страхователя, направленной на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. По настоящему Договору страхования не проводится ни какой-либо методикой по требованию, претензии, иску о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случае, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.	
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьими лицами (Выгодоприобретателями); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному вынесению обобщительности и статьи законности Страхователя, расходы по ведению в судебном органе дел по прилагавшимся страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещению подлежат сам вред); • расходы по увеличению примененного страховым случаем ущерба; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, наравненно от наступления ответственности Страхователя за применение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франкиса» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (исключаются) из расчета убыток, расходы, указанные в п. 10.9 Правил страхования.	
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иски третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иски) третьим лицам в трехдневный срок с момента факта события и события страхования и уведомить в письменной форме обстоятельства и фактические последствие события по e-mail: zms@alfast.ru или иным по почте по адресу: Российская Федерация, 115102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Страхователем акта. Денежная выплата страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страхователя. Страховый Акт составляется Страхователем в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация	
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРИМ	Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.	
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Коваленко Тамарой Сергеевной, тел. +7 (495) 788-09-60 доб.15-82, эл. почта: RevalovaTS@alfast.ru - Коваленко Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-60 доб.08-73, эл. почта: KovalenkoAA@alfast.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Сысорова Наталья Николаевна эл. почта: natalya@fer-retail.ru любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 22.11.2015г.	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Евгений Евгеньевич Артем Деметриенко	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя управления: Имущественного страхования Корпоративного ФЛС/С ФЛС Шаболова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11898118 от 27 октября 2018 г. Дата: 2019.11.27.09:05:01





Общий вид здания, центральный вход



Общий вид здания, парковка



Общий вид здания, адресная табличка, запасной вход



Входная группа



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



ФГИС ЕГРН
Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости"

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения и характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 11.12.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Выявление <small>над объектом недвижимости</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
11.12.2017 № 99/2017/46491622	
Кадастровый номер: 50:22:0010205:1095	
Номер кадастрового квартала:	50:22:0010205
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 124-039-10021/1
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 55, пом. 1
Площадь:	662,2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	17483656,64

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

Выявление <small>над объектом недвижимости</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
11.12.2017 № 99/2017/46491622	
Кадастровый номер: 50:22:0010205:1095	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:22:0010205:64
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют

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

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

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

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

Выявление <small>над объектом недвижимости</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
11.12.2017 № 99/2017/46491622	
Кадастровый номер: 50:22:0010205:1095	

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

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

Раздел 2

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

Помещение		или объект недвижимости	
Лист № ___	Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___
11.12.2017 № 99/2017/46491622			
Кадастровый номер: 50:22:0010205:1095			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый реальный паевой инвестиционный фонд "Активно один" под управлением КСП Капитал УА ООО
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50/001-50-061/006/2015-9953 от 18.01.2016
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Доверительное управление, Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.55, пом.1, кад.№ 50:22:0010205:1095, Помещение, назначение: жилое, общая площадь 646,6 кв.м, этаж 1	
	дата государственной регистрации:	18.01.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/061-006/2015-9954	
	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.01.2016 до 31.07.2030	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым реальным паевым инвестиционным фондом "Активно один" от 21.07.2015 №39	
	вид:	Аренда, Встречно-проставленное кирпичное нежилое помещение в 5-этажном жилому дому общей площадью 649,7кв.м. Лит. Б, Этаж N 1(02), объект N 1, часть N 2,	
	дата государственной регистрации:	28.09.2005	
	номер государственной регистрации:	50-50-22/062/2005-484	
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.08.2005 по 15.08.2015		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агротекст", ИНН: 7715277300		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения №21/12 от 09.08.2005г. зарегистрирован 28.09.2005г. за №50-50-22/062/2005-484		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о взыскании и исполнении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Приведенная в сведениях и наличии поступающих, но не зарегистрированных заявлений о проведении государственной регистрации права (аренды, доверительного управления):	данные отсутствуют	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Управление государственного кадастра недвижимости

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1	Лист 1
Лист № 1	Лист № 1
№ 01/2017 г. № 002/17/00-03/001/2017	№ 01/2017 г. № 002/17/00-03/001/2017
Жилищный номер:	50/22/01/02/05/1005
Выявлен кадастровый номер:	50/25/09/01/01/05
Дата проведения кадастрового учета:	15.04.2017
Дата присвоения государственного кадастрового номера:	15.04.2017
Адрес:	Московская область, городские округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 35, пом. 1
Площадь, кв. м:	862,2
Назначение:	Жилище
Наименование:	Этаж № 1
Наименование, тип здания, на котором расположен помещаемый, кадастровый номер:	жилое строение
Фул жилого помещения:	1748350/04
Кадастровый номер земельного участка:	50/22/001/02/05/04
Кадастровый номер объекта недвижимости, входящий в состав единого кадастра недвижимости, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер помещения, кадастровый номер жилого помещения в многоквартирном доме:	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения (специализированный жилищный фонд, к жилищному фонду государственного жилищного использования или жилищного фонда коммерческого использования):	
Структура здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "индивидуальное". Объект недвижимости является одним из помещений в здании, предназначенном для размещения объектов 2. "Сведения о зарегистрированных правах", отсутствует.
Особые отметки:	
Подписать выписку:	
Подпись государственного кадастрового номера:	Д. В. Жукова
Подпись государственного кадастрового номера:	подпись, фамилия

Серийный номер: 2235681E00060000351C
 Действителен с: 26.12.2016 22:14:00 UTC
 Действителен по: 26.03.2018 22:24:00 UTC

Владелец: SN=Чурашкин, GN=Дмитрий Владимирович, 2.5.4.9-ул. Речная, д.8, SN=Управление Росреестра по Московской области, O=Управление Росреестра по Московской области, L=Красногорск, ST=50 Московская область, C=RU, E=Index2037@yandex.ru, 1.2.643.3.131.1.1-007727270299, 1.2.643.100.1-1047727043561, 1.2.643.100.3-02326067717

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

Главный специалист:
 Отдела приема заявителей «Центральный» С.В. Жукова



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

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

поэтажного

(выявлен в государственном кадастре недвижимости)

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

Описание помещения:

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

Заведующий филиалом Люберецкий отдел: *И. В. Холмова* (подпись) И. В. Холмова (подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

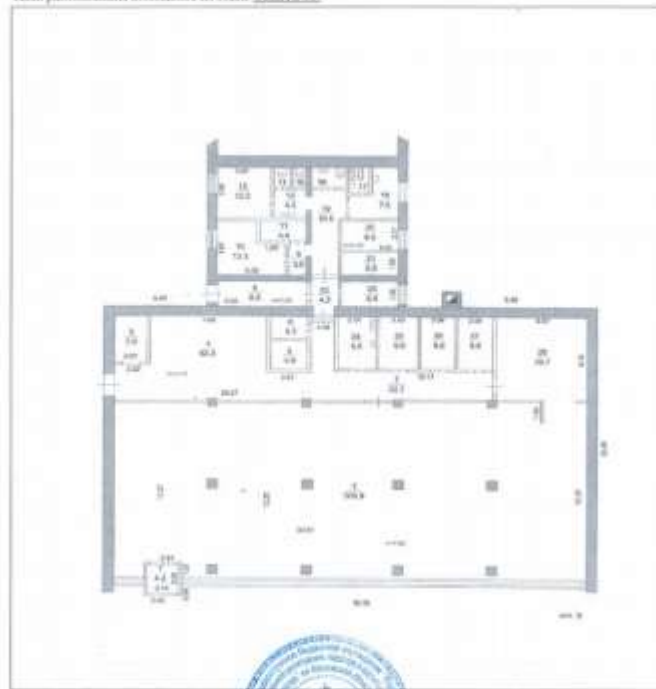
поэтажного

(выявлен в государственном кадастре недвижимости)

КП.2

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

План расположения помещения на этаже "Этаж № 01"



Масштаб 1: 278

Заведующий филиалом Люберецкий отдел: *И. В. Холмова* (подпись) И. В. Холмова (подпись, фамилия)



ДОГОВОР № 21/12
аренды нежилого помещения

г. Люберцы Московской области

«09» августа 2005г.

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

1. Предмет договора

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

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

3

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

3. Платежи и расчеты по договору

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

4

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

4. Ответственность сторон

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

5

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

5. Срок действия договора

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

6. Форс-мажор

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

6

7. Прочие условия

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7

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

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

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

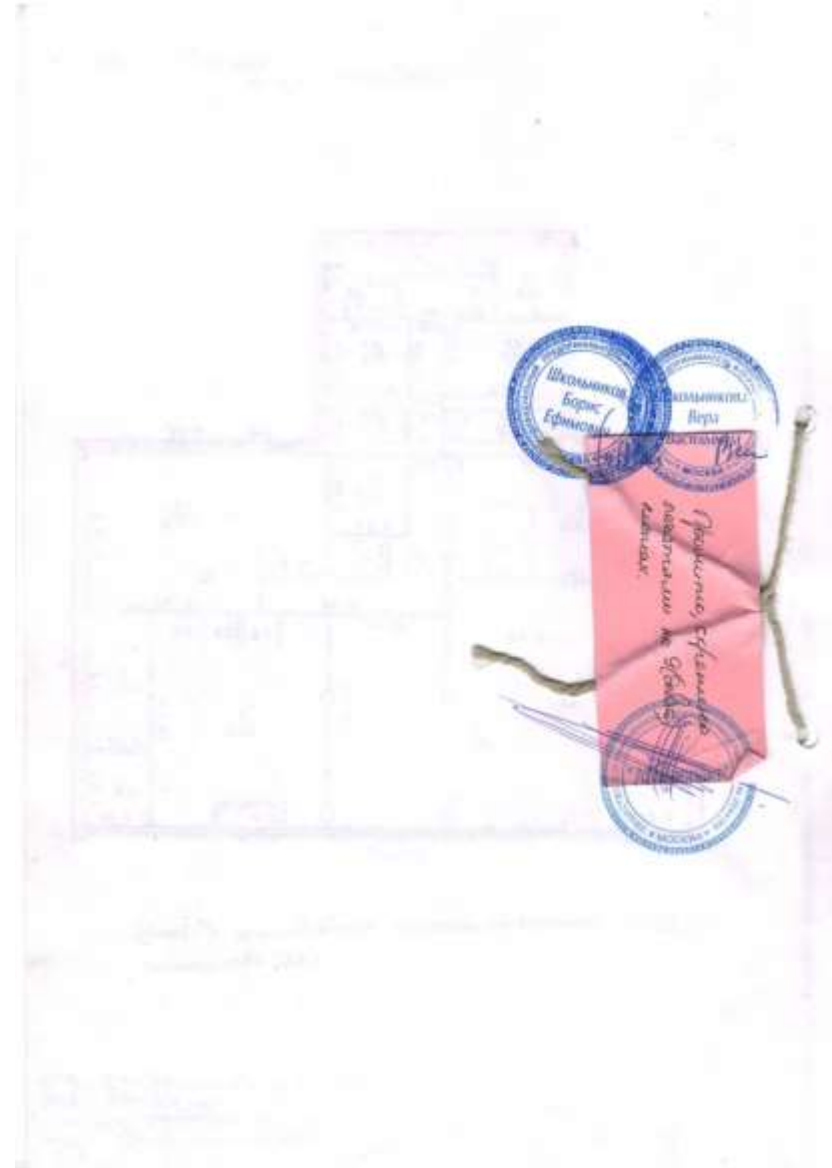
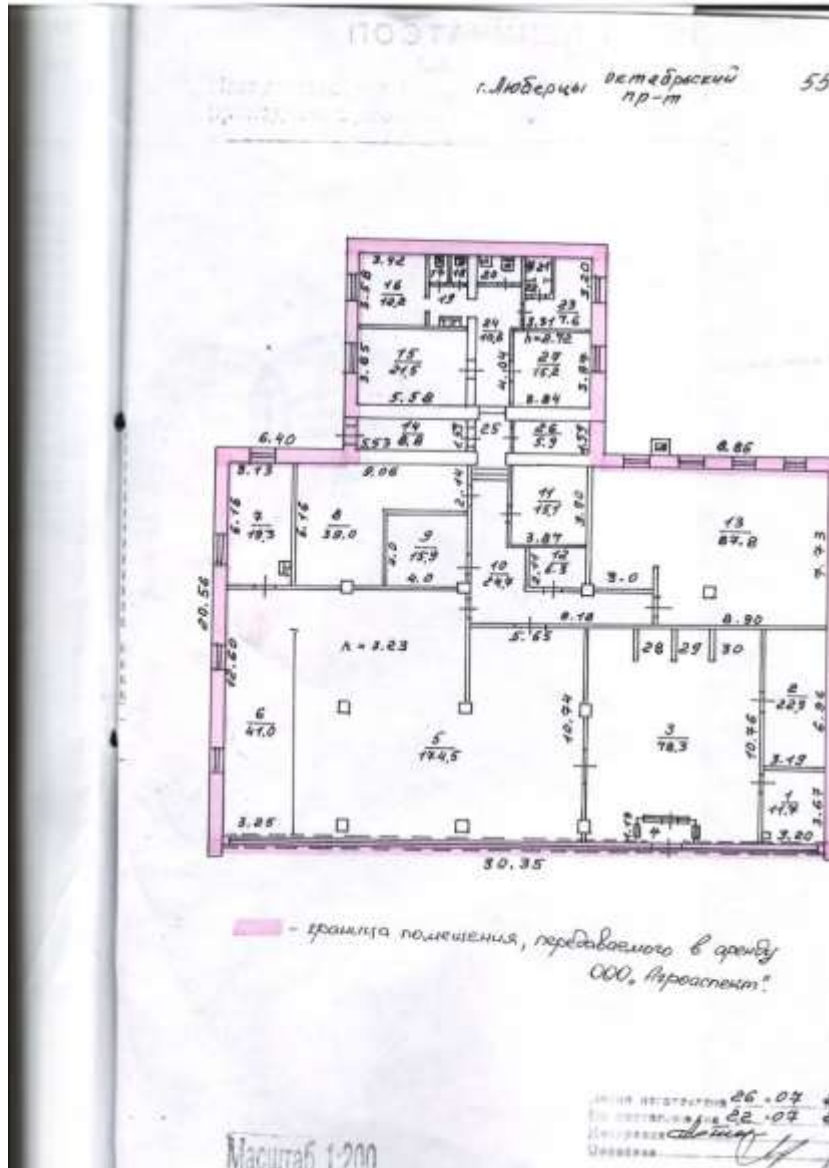
8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

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

Школьников Б.Е.
 Школьников В.В.
 Генеральный директор
 «Агрооспект» /Д.Ю. Грянецкий/

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области
 Номер регистрационного номера — 92
 Подписан государственным регистратором
 Дата регистрации — 18.05.2018
 Место регистрации — 127562, Алтуфьевское шоссе, д.60
 Регистрационный номер — 50/001/2018-05/001/001
 (подпись) (и.п.о.)

8



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

г. Люберцы Московской области

«20» октября 2005 г.

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

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

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

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

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

2. В связи с оформлением телефонных номеров и договора на электроснабжение на имя Арендодателя исключить в 7.4 и п.7.5 Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005г.

3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4. В остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

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



Школьников В.В.



/Д.Ю. Грищенко/

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	
Номер регистрационного знака	507
Путевка на государственную регистрацию	1001.000
Дата регистрации	08.08.2008
Номер регистрации	08-00-01/07/11/0001-08
Регистратор	Е.В. Ковалева
Служба	(Ф. И. П. О.)



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

г. Люберцы Московской области

17 июня 2008 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 606585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014308) 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 30477000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД район «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «Арендодатели», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агросеквестр»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Шарипина Олега Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от 09.08.2005г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

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

Копии предоставленных документов (12/30)

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

- 3.6. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы начинаются с момента фактического приема Помещения по Акту приема-передачи.
- 3.7. Днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
- 3.8. При увеличении арендуемой площади в связи с производственной Арендатором перепланировкой, размер ежемесячной постоянной арендной платы не меняется.
- 3.9. Размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке, начиная с 09 августа 2009 г., не чаще одного раза в год, с учетом рыночной ситуации, сложившейся на рынке аренды нежилых помещений на момент пересмотра арендной платы и ростом инфляции.
О предстоящем увеличении арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее 30 (тридцати) календарных дней до даты изменения арендной платы.

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

- 3.10. В случае перехода Арендодателем по обычную систему налогообложения (о чем Арендатор должен быть письменно уведомлен в течение трех рабочих дней с момента получения Уведомления Арендодателем), ежемесячный размер арендной платы будет составлять сумму, указанную в п. 3.3 настоящего Договора, включая НДС.»
2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, 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 772126267673, ОГРН 304770000014308
 Р/с 40802810238360104218 в Центральном ОСБ
 864101593 Сбербанка России г. Москва, К/с
 30101810400000000225,
 БИК 044525225
 ПФР 087-513-30237
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва
Школьников Вера Васильевна
 ИНН 772195001466, ОГРН 304770000014320
 Р/с 4080281031806104501 в Центральном ОСБ
 864101593 Сбербанка России г. Москва, К/с
 30101810400000000225,
 БИК 044525225
 ПФР 087-513-30237
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

Б. Е. Школьников
 В. В. Школьников

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

Итого 044525225
 Федеральная регистрационная служба
 Управления по Московской области
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва
 О.Н. Шарипов
 Генеральный директор

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

г. Лобненский Московской области 11 марта 2010 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Лобненского УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Милл, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006506097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Куньинский» г. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Милл, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроспект»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатором**», в лице Генерального директора Шарипова Олега Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны, договорились о следующем:

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

МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

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

Б. Е. Школьников
 В. В. Школьников

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

Генеральный директор
 О.Н. Шарипов



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

г. Люберцы Московской области 11 марта 2011 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006585843 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 186301, выдан 02.04.1999 г. Ухтинским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающей по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 39 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 38, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агрисет»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002944168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шарнина О.Н., действующего на основании Устава, с другой стороны, договорились о следующем:

1. Пункт 3.3. в разделе 3 «Платежи и расчеты по договору» Договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г. изложить в следующей редакции:
«3.3. С 01 апреля 2011 года по использованию Помещения общей площадью 649,7 кв. м., Арендатор уплачивает арендную плату в размере 15435,00 (пятнадцать тысяч четыреста тридцать пять) рублей за один квадратный метр в год. Арендная плата не облагается НДС, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения. Ежемесячная арендная плата за Помещение с 01 апреля 2011 года составляет 136976,62 (Несемьсот тридцать пять тысяч шестьсот семьдесят шесть) рублей 62 копейки, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и указывается не позднее 15(Пятнадцатого) числа текущего месяца аренды по 50 % (пятидесяти процентов) от общего размера арендной платы на расчетные счета каждого Арендодателя.
 2. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регулируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
 3. Споры, вытекающие из настоящего Дополнительного соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москва, в соответствии с действующим законодательством РФ.
 4. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения № 21/12 от «09» августа 2005 г.
- Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателей.
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (Четырех) экземплярах эквивалентных, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию при наличии указанного имущества и сделке с ним.

МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатели:
Школьников Борис Ефимович
 ИНН 772126257673;
 ОГРН 304770000014308
 Р/с 40802810238360104218 в Московском филиале
 Сбербанка России (ОАО) г. Москва
 К/с 30101810405000000225,
 БИК 044525225
 ИДП 087-513-30237
 ИНН/С № 21 по ЮНАО г. Москва
 ИНН 772195001466,
 ОГРН 304770000014320
 Р/с 40802810238360104215 в Московском филиале
 Сбербанка России (ОАО) г. Москва
 К/с 30101810405000000225,
 БИК 044525225
 ИДП 087-513-30238
 ИНН/С № 21 по ЮНАО г. Москва

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

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





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

г. Люберцы Московской области

«28» августа 2012 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014308) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиаинструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014320) 14.04.1959 г.р., паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москвы, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиаинструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроинвест»** (Свидетельство о государственной регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г., выдано Московской регистрационной палатой), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Осипов Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, договорились о следующем:

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

МЕСТО НАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

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

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

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


В. В. Школьников

В. В. Школьников

Генеральный директор

В.В. Остапов




50
19.09.2012
20.09.2012
22/03/2012
Иванова В.А.




Всего произведено, принято и
списано листов _____ листов

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

г. Люберцы Московской области

«20» марта 2013 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Саранск, пол: мужской, гражданство РФ, паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Миля, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., место рождения: с. Сухоробовка Сергиевского района Северо-Кавказской обл., пол: женский, гражданство РФ, паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жулебино» г. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Миля, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «**Арендодатели**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроинвест»** (зарегистрировано Московской регистрационной палатой 15.05.2001 г. за № 002.044.168, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, 127549 г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 60), именуемое далее «**Арендатор**», в лице Генерального директора Осипов Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение №6 (далее - Соглашение) к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от «09» августа 2005 г. (далее - Договор) в нижеследующем:

- Изложить пункты 1.1., 1.2. Договора в следующей редакции:
«1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, Арендодатели обязуются передать, а Арендатор принять во временное возмездное пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество (далее - Помещение). Адрес Помещения: Московская область г. Люберцы, Октябрьский проспект, дом 55».
«1.2. Помещение, согласно Кадастровому паспорту, выданному Филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра, по Московской области» «06» марта 2013 года, и Техническому паспорту, выданному Люберецким филиалом ГУП МО "МО БТИ" 23 июля 2007 года, копия которых является Приложением № 1 к настоящему Договору, состоит из помещения №1 общей площадью 646,6 (Шестьсот сорок шесть целых и шесть десятых) кв.м., № по плану: 1-28, расположенного на первом этаже, лит. Б».
- Изложить пункт 3.3. Договора в следующей редакции:
«3.3. Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 сентября 2012 года составляет 860746,92(Восемьсот шестьдесят тысяч семьсот сорок шесть) рублей 92 копейки, НДС не облагается, т.е. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения».
- Арендодатели настоящим подтверждают свое полное и безоговорочное согласие на произведенные Арендатором на дату подписания настоящего Соглашения работы по перепланировке арендуемого Помещения (далее - Перепланировка). Арендодатели обязуются зарегистрировать изменения в ЕГРП по результатам Перепланировки и получить новые Свидетельства о государственной регистрации права, содержащие сведения о Помещении с учетом Перепланировки. Арендодатели подтверждают отсутствие претензий, связанных с выполнением Арендатором Перепланировки Помещения.
- Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.
- Споры, вытекающие из настоящего Соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.
- Все остальные пункты Договора остаются не измененными.
- Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью Договора. Стороны установили, что в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ, условия п. 2 настоящего Соглашения подлежат применению к отношениям

Сторон, возникшим с 01 сентября 2012 года, условия п. 3 настоящего Соглашения подлежат применению к отношениям Сторон, возникшим с даты заключения Договора.

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

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



Приложение №1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещение

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 06 марта 2011 г.

Кадастровый номер 50:01:0010005:799

Инвентарный номер (номер арктический учетный номер) 134-039-10021/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (оборудован), в котором расположено помещение 50:01:0010005:799

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

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

1.4

Адрес (географические):

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	Люберецкий
Муниципальное образование	Истринский Люберецкий
Населенный пункт	Тип
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Имя
Номер дома	Знаки/наименование
Номер корпуса	Особый/общий
Номер строения	
Этаж	
Номер помещения (квартиры)	
Номер помещения (местоположения)	

1.5. Назначение помещения: Жилищное

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

1.9. Предыдущие кадастровые (улицные) номера объекта недвижимого имущества

1.10. Примечание:

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

И. П. Вязовкина
(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещение

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 50:01:0010005:799

Инвентарный номер (номер арктический учетный номер) 134-039-10021/1

2. План расположения помещений на этаже

Масштаб 1:250

И. П. Вязовкина
(подпись, печать)

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

Либерский филиал
Министерство финансов

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

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

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

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

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

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



3550488

I. Сведения о принадлежности

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

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

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

III. Описание зданий и сооружений

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

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование помещений и сооружений	Фактическая цена, №	Действительная балансовая стоимость (руб.)
1	2	3	4
Б	основное строение	23	2755102,00
		Итого:	2755102,00

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость

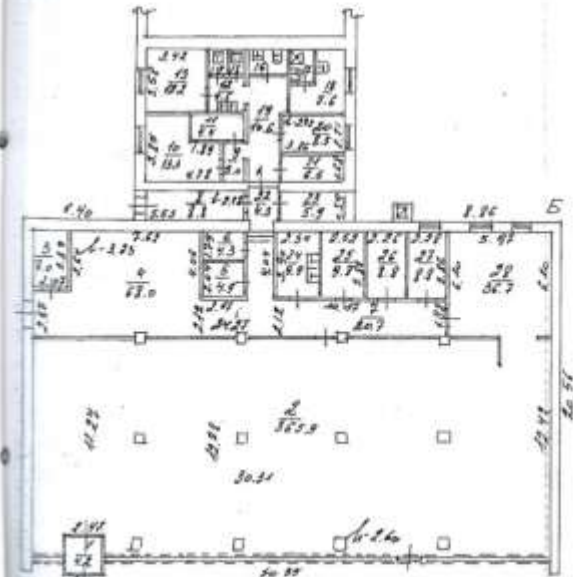
2755102,00 руб.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

СООБРАЖЕНИЯ ЛП

ЛЮБЕРЦЫ

№-ВЛОК/КАП/С/6 Делово-Сервисный ц-п - 65



Исполнитель: *И.И.И.*

ЭКСПЛИКАЦИЯ НА МЕЖИЖЕ СТРОЕНИЯ

СОГЛАСОВАНО

19.07.2007

Масштаб 1:200

Экспликация
к паспортному плану Ветеринарно-проследимое направление пасажного животного к 5-ти этажному жилому дому № 5,
расположенного в городе (другом поселении) г.п. Люберецы
по улице (пер.) Ольгинской просеки лист № 22

№ п/п	№ инв.	№ гос. инв.	№ инв. по плану	Наименование животного	Формы учета животных по ветеринарному паспорту	Общая стоимость	В т.ч., по плану		Вып. инв.	Сумма выдана:
							общая	по плану		
1	1	1	1	порода						
2	2	2	2	порода		4,2			4,2	
3	3	3	3	порода		387,9	387,9		2,90	
4	4	4	4	порода		7,0		7,0	2,21	
5	5	5	5	порода		26,0		26,0		
6	6	6	6	порода		4,9	4,9			
7	7	7	7	порода		4,1		4,1		
8	8	8	8	порода		20,7		20,7		
9	9	9	9	порода		6,8		6,8	2,30	
10	10	10	10	порода		3,0		3,0	2,95	
11	11	11	11	порода		13,3	13,3			
12	12	12	12	порода		4,7	4,7			
13	13	13	13	порода		4,7		4,7		
14	14	14	14	порода		12,2		12,2		
15	15	15	15	порода		7,3		7,3		
16	16	16	16	порода		7,3		7,3		
17	17	17	17	порода		2,7		2,7		
18	18	18	18	порода		2,8		2,8		
19	19	19	19	порода		7,4		7,4		
20	20	20	20	порода		70,4		70,4		
21	21	21	21	порода		6,3		6,3		
22	22	22	22	порода		4,3		4,3	1,38	
23	23	23	23	порода		1,9		1,9		
24	24	24	24	порода		8,8	8,8		1,8	
25	25	25	25	порода		8,8	8,8		1,23	
26	26	26	26	порода		8,8	8,8			
27	27	27	27	порода		8,8	8,8			
28	28	28	28	порода		30,7	30,7		1,80	
Итого по паспорту (страница 1)						466,4	462,3		184,1	
Итого по паспорту (страница 2)						466,4	462,3		184,1	
Итого по паспорту (страница 3)						466,4	462,3		184,1	
Итого по паспорту (страница 4)						466,4	462,3		184,1	
Итого по паспорту (страница 5)						466,4	462,3		184,1	
Итого по паспорту (страница 6)						466,4	462,3		184,1	
Итого по паспорту (страница 7)						466,4	462,3		184,1	
Итого по паспорту (страница 8)						466,4	462,3		184,1	
Итого по паспорту (страница 9)						466,4	462,3		184,1	
Итого по паспорту (страница 10)						466,4	462,3		184,1	

Исполнитель: Филиппов В. А.
Директор филиала

Проверил: Соловьев М. В.
М.П.

Дата выдачи: 25.07.07

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

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

Особые отметки

Паспорт составлен 20 июля 2007 г.

Исполнитель: Филиппов В. А. М.П. Филиппов В. А.
Проверил: Соловьев М. В. М.П. Соловьев М. В.
Директор филиала: Соловьев М. В. М.П. Соловьев М. В.

Дата выдачи: 25.07.07



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

г. Люберцы Московской области «20» августа 2013 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006583842 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Саранск, пол: мужской, гражданство РФ, паспорт серии 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проинициацией по адресу: г. Москва, ул. Авиаинструктора Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 30477000014320) 14.04.1959 г.р., место рождения: с. Сухоравовка Сергиевского района Северо-Казанстанской обл., пол: женский, гражданство РФ, паспорт серии 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОВД района «Жузебинск» г. Москвы, код подразделения 772-0К2, проинициация 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, Алуфьевское шоссе, д. 60), именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Осипин Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение №7 (далее - Соглашение) к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от «09» августа 2005 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

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

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатели:

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

Арендатор:

ООО «Агроинвест»
127549, г. Москва,
Алуфьевское шоссе, д. 60.
ИНН 7715277300,
КПП 774901001
Р/с 4070281010000341060
в ЗАО «Райффайонбанк Австрия» г. Москва
К/с 30101810200000000700
БИК 044525700
Генеральный директор



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

город Москва

«27» октября 2014 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Саратов, паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., место рождения: село Суворовка Сергеевского района Северо-Кавказской области, паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОНД района «Жульбино» г. Москва, код подразделения 772-082, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 58, далее совместно именуемые «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»** (ОГРН 1027700302530, ИНН/КПП 7715277300/774901001, Свидетельство о регистрации № 002.044.168 от 15.05.2001 г. выдано Московской регистрационной палатой, адрес местонахождения: 127549 г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.60), именуемое далее «Арендатор», в лице Сереежона Максима Александровича, действующего на основании Доверенности от 15.04.2014 года, зарегистрированной в реестре за № 1-984, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 8 (далее – **Дополнительное соглашение**) к Договору аренды № 21/12 от 09 августа 2005 года (далее – **Договор**), заключенному в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: **Московская область, г.Люберцы, Октябрьский проспект, д. 55, (далее – «Помещение»)**, о нижеследующем:

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

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

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

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

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

Новое изменение размера ежемесячной арендной платы за пользование Помещением в течение срока аренды по Договору возможно по соглашению Сторон. Арендная плата уплачивается не позднее 15 (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 нежилое помещение

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

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

5.3.3.2. Нарушения Арендатором целевого назначения Помещения».

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

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

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

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

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

7. Изложить пункт 7.7. Договора в следующей редакции:

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

8. Исключить пункт 3.9. Договора.

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

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

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

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

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

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

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



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

г. Москва «26» апреля 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. (Закрывает реальным негласным инвестиционным фондом «Активно один», именуемое в дальнейшем «Арендатель»), в лице Генерального директора Коротовой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

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

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

- Привести Договор аренды в следующей редакции:
«Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. (Закрывает реальным негласным инвестиционным фондом «Активно один» (ОГРН 1077759966756, ИНН/КПП 7725627413/7770401001, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местонахождением по адресу: 119435, г. Москва, Большой Садовский переулок, дом 12, строение 16, в лице Генерального директора Коротовой Ю.А., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатель», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Агроинвест», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 15 мая 2001 года за № 002.044.168, ОГРН 1027700202510, ИНН 7715277300, КПП 774901001, место нахождения: 127549, г. Москва, Атуфьевское ш., д.60, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Осмолова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», с другой стороны,
- Изложить п. 1.2 Договора в следующей редакции:
«1.2. Помещение, согласно Кадастровому паспорту, выданному фискалом ФГБУ «Федеральный кадастровый палат 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 целых и шесть десятых) кв.м., № по плану 1-28, расположенного на первом этаже, лит. «Б», кадастровый № 50:22:0010205:1005.»
- Изложить п.1.3. Договора в следующей редакции:
«1.3. Право собственности на Помещение принадлежит Арендодателю на основании Договора купли-продажи нежилого имущества № 6/н от 17.12.2015 г. и регистрации перехода права собственности на Помещение Арендодателю Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 18 января 2016 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50-55 № 937933 от 19.01.2016 г., запись регистрации в ППРН № 50-50/001-50/061/006/2013-995/3 от 18.01.2016 г.»
- Стороны согласовали следующие изменения арендной платы в течение срока действия настоящего Договора:
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 18 января 2016 года по 30 апреля 2016 года устанавливается в размере 1 918 044,15 (Один миллион девятьсот восемнадцать тысяч сорок четыре) рубля 15 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 345 347,95 (Триста сорок пять тысяч двести сорок семь) рублей 95 копеек.
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2017 года устанавливается в размере 2 006 485,65 (Два миллиона шесть тысяч четыреста восемьдесят пять) рублей 65 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 361 167,42 (Триста шестьдесят одна тысяча сто шестьдесят семь) рублей 42 копейки.
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2018 года устанавливается в размере 2 066 680,35 (Два миллиона шесть тысяч шестьсот восемьдесят шесть) рублей 35 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 372 002,46 (Триста семьдесят две тысячи два) рубля 46 копеек.
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2019 года устанавливается в размере 2 128 680,90 (Два миллиона сто двадцать восемь тысяч шестьсот восемьдесят восемь) рублей 90 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 383 162,56 (Триста восемьдесят три тысячи сто шестьдесят два) рубля 56 копеек.
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2020 года устанавливается в размере 2 192 541,20 (Два миллиона сто девяносто две тысячи пятьсот сорок один) рубль 20 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 394 637,43 (Триста девяносто четыре тысячи шестьсот сорок семь) рублей 43 копейки.
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2021 года устанавливается в размере 2 258 317,35 (Два миллиона двести пятьдесят восемь тысяч триста семнадцать) рублей 35 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 406 497,12 (Четыреста шесть тысяч четыреста девяносто семь) рублей 12 копеек.
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2022 года устанавливается в размере 2 326 066,65 (Два миллиона триста двадцать шесть тысяч шестьсот шесть) рублей 65 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 418 692 (Четыреста восемнадцать тысяч шестьсот девяносто два) рубль.

5. Стороны согласовали, что начиная с 18 января 2016 года Арендодатель обязуется самостоятельно оплачивать коммунальные расходы Арендатора по электроэнергии, а Арендатор обязуется компенсировать указанные расходы Арендодателю в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Арендодателем Арендатору следующих документов:
- счета, счет-фактуры (в случае применения Арендодателем общей системы налогообложения) с приложением копий счетов-фактур, актов выполненных работ (оказанных услуг) с расшифровкой по видам услуг от ресурсоснабжающих организаций, а также иных платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы на оплату коммунальных платежей. В случае аренды части здания Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору расчет стоимости потребленного Арендатором коммунальных услуг за оплачиваемый месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, предъявляемым к первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание таких документов.
В целях компенсации расходов Арендодателя, связанных с оплатой расходов Арендатора по электроэнергии, Арендодатель направляет сканированные версии предусмотренных в настоящем пункте документов Арендатору в течение 3 (трех) рабочих дней с даты произведения оплаты по электронной почте.

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

7. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.
8. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты подписания/расторжения свое действие на основании сторон, датная с 18 января 2016 года и до окончания срока действия Договора.
9. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для каждой из Сторон, и один экземпляр для регистрирующего органа.
10. Приложение №1 к Договору (Кадастровый паспорт Помещения) изложить в редакции



Арендатель  Арендатор 

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 мая 2016 года по 31 декабря 2016 года устанавливается в размере 1 918 044,15 (Один миллион девятьсот восемнадцать тысяч сорок четыре) рубля 15 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 345 347,95 (Триста сорок пять тысяч двести сорок семь) рублей 95 копеек.
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2017 года устанавливается в размере 2 006 485,65 (Два миллиона шесть тысяч четыреста восемьдесят пять) рублей 65 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 361 167,42 (Триста шестьдесят одна тысяча сто шестьдесят семь) рублей 42 копейки.
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2018 года устанавливается в размере 2 066 680,35 (Два миллиона шесть тысяч шестьсот восемьдесят шесть) рублей 35 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 372 002,46 (Триста семьдесят две тысячи два) рубля 46 копеек.
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2019 года устанавливается в размере 2 128 680,90 (Два миллиона сто двадцать восемь тысяч шестьсот восемьдесят восемь) рублей 90 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 383 162,56 (Триста восемьдесят три тысячи сто шестьдесят два) рубля 56 копеек.
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2020 года устанавливается в размере 2 192 541,20 (Два миллиона сто девяносто две тысячи пятьсот сорок один) рубль 20 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 394 637,43 (Триста девяносто четыре тысячи шестьсот сорок семь) рублей 43 копейки.
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2021 года устанавливается в размере 2 258 317,35 (Два миллиона двести пятьдесят восемь тысяч триста семнадцать) рублей 35 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 406 497,12 (Четыреста шесть тысяч четыреста девяносто семь) рублей 12 копеек.
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2022 года устанавливается в размере 2 326 066,65 (Два миллиона триста двадцать шесть тысяч шестьсот шесть) рублей 65 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 418 692 (Четыреста восемнадцать тысяч шестьсот девяносто два) рубль.

5. Стороны согласовали, что начиная с 18 января 2016 года Арендодатель обязуется самостоятельно оплачивать коммунальные расходы Арендатора по электроэнергии, а Арендатор обязуется компенсировать указанные расходы Арендодателю в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Арендодателем Арендатору следующих документов:
- счета, счет-фактуры (в случае применения Арендодателем общей системы налогообложения) с приложением копий счетов-фактур, актов выполненных работ (оказанных услуг) с расшифровкой по видам услуг от ресурсоснабжающих организаций, а также иных платежных поручений, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы на оплату коммунальных платежей. В случае аренды части здания Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору расчет стоимости потребленного Арендатором коммунальных услуг за оплачиваемый месяц с расшифровкой по виду услуг. Расчеты стоимости должны соответствовать требованиям действующего законодательства о бухгалтерском учете, предъявляемым к первичным учетным документам и быть подписанными лицом, полномочным на подписание таких документов.
В целях компенсации расходов Арендодателя, связанных с оплатой расходов Арендатора по электроэнергии, Арендодатель направляет сканированные версии предусмотренных в настоящем пункте документов Арендатору в течение 3 (трех) рабочих дней с даты произведения оплаты по электронной почте.

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

7. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.
8. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты подписания/расторжения свое действие на основании сторон, датная с 18 января 2016 года и до окончания срока действия Договора.
9. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для каждой из Сторон, и один экземпляр для регистрирующего органа.
10. Приложение №1 к Договору (Кадастровый паспорт Помещения) изложить в редакции

Арендатель  Арендатор 

Приложение №1 к настоящему Дополнительному соглашению.
 11. К настоящему Дополнительному соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

- Приложение №1 – Кадастровый паспорт Помещения;

Адреса и реквизиты Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
КСР Канала ЭД ООО Д.У. ЗИФФ рентаый «Активно одно»	ООО «Агроосексы»
Юридический и фактический адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16 ИНН/КПП 7723627413/770401001 ОГРН 1077759966756	Юридический адрес: 127549 г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 60 Почтовый адрес: 142784, г. Москва, Никомосский АО, дер. Румянцево, Бизнес Парк «Румянцово», стр. 4, а/я 1661 ИНН/КПП 7715277300/774901001 ОГРН 1027700302330
Банковские (платежные) реквизиты: р/с 407018104000010009772 « ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва к/с 30101810400000000555 БИК 044525335	Банковские (платежные) реквизиты: р/с 40702810100001401060 « ПАО «Райффайенбанк Австрия», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700
Генеральный директор <i>Ю.А. Корольков</i>	Генеральный директор <i>/В.В.Осетов/</i>

*полномочия
получены решением
или приказом №...*

Арендодатель *Ю.А. Корольков* Арендатор *В.В.Осетов*

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное кадастровое бюро Росреестра" на Московской области
 Кадастровый паспорт
 801.1

Лист №	1	2	3	4	5
ОГРН	50101/00100/001/001/001				
Кадастровый номер	50:07:0010301.001				
Коды кадастрового участка	74:07:0010301				
Кадастровый номер	114:074:0010301				
Дата приема номера и код кадастровый номер кадастрового	21.04.2012				

Основные сведения:

1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположен кадастровый объект недвижимости	50:07:0010301.001
2. Этаж (этажи, на котором (которых) расположен кадастровый объект недвижимости	Этаж № 01
3. Планировка, этажность	этаж
4. Адрес (адресная информация)	Московская область, р-н Каширский, г. Кашира, пр-кт Юношеский, д. 75, этаж 1
5. Помещение	Помещение
6. Вид жилого помещения	квартира, квартира
7. Кадастровый номер участка, в котором расположен кадастровый объект	кадастровый участок
8. Сведения о структуре (ЭД):	ЭД/ЭД/ЭД
9. Сведения о праве: Общедолевая собственность, № 10-01-22-7-1908-09.1 от 16.09.1998, Шумков Юрий Владимирович, Румар дом: 1/2; Общедолевая собственность, № 10-01-22-7-1908-09.2 от 16.09.1998, Шумковская Вера Александровна, Румар дом: 1/2	
10. Служба оценки	
11. Сведения о включении в реестр объектов недвижимости	
12. Сведения о кадастровых оценках:	
12.1. Кадастровая стоимость	
12.2. Кадастровый номер объекта недвижимости, образованного в области недвижимости	
12.3. Кадастровый номер объекта недвижимости, образованного на территории кадастрового участка	
12.4. Кадастровый номер объекта недвижимости, образованного в кадастровом участке	
14. Категория земель (код для назначения) и вид разрешенного использования (код для назначения) участка и кадастровый номер участка	

Информация о кадастровом объекте: Кадастровый номер: 50:07:0010301.001
 Дата приема номера: 21.04.2012
 Кадастровый номер: 114:074:0010301
 Кадастровый номер: 50:07:0010301.001
 Кадастровый номер: 114:074:0010301

Информация о кадастровом объекте: Кадастровый номер: 50:07:0010301.001
 Дата приема номера: 21.04.2012
 Кадастровый номер: 114:074:0010301
 Кадастровый номер: 50:07:0010301.001
 Кадастровый номер: 114:074:0010301

Арендодатель *Ю.А. Корольков* Арендатор *В.В.Осетов*



№ 10 от 22.11.2016

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

г. Москва

«27» октября 2016 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Местонахождение, банковские реквизиты и подписи Сторон

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

Генеральный директор

 / Ю.А. Короткова /

Генеральный директор

 / В.В. Остапов /


 11.11.18
 Ю.А. Короткова
 В.В. Остапов

ВХ №140 от 03.04.2018

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытый рентный невым инвестиционным фондом «Активно один», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и
 Общество с ограниченной ответственностью «Агроаспект», зарегистрированное в Московской регистрационной палате 15 мая 2001 года за № 002.044.168, ОГРН 1027700302530, ИНН 7715277300, КПП 774901001, место нахождения: 127549, г. Москва, Алтуфьевское ш., д.60, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Остапова Владимира Викторовича, с другой стороны, далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторонами»/«Сторонами», заключили настоящее Дополнительное соглашение №11 (далее по тексту - «Соглашение») о Договору аренды нежилого помещения №21/12 от 09/08/2005 г. (далее по тексту - «Договор»), о нижеследующем:

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

от Арендодателя:
 Генеральный директор

 Ю.А. Короткова

от Арендатора:
 по доверенности

 В.В. Остапов

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

Копия технического паспорта

Государственное учреждение «Мособлгипрострой»
«Московское областное бюро технической инвентаризации»
Департамент филиал ГУИМО «МОБТИ»
Калужское отделение, ул. Советская, дом 10А, к/п. 10А

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (местонахождение) объекта инвентаризации:

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	
Муниципальное образование	г/п/п
Муниципальное образование	Истринский район
Муниципальное образование	г/п/п
Муниципальное образование	Истринский район
Муниципальное образование	г/п/п
Муниципальное образование	Истринский район
Муниципальное образование	г/п/п
Муниципальное образование	Истринский район
Муниципальное образование	г/п/п
Муниципальное образование	Истринский район
Муниципальное образование	г/п/п
Муниципальное образование	Истринский район
Муниципальное образование	г/п/п
Муниципальное образование	Истринский район
Муниципальное образование	г/п/п
Муниципальное образование	Истринский район

Почтовый индекс	125 038 (001) / 1
Календарный адрес	85-22-90/02501/1005

Технический паспорт составлен по состоянию на 25 мая 2017 г.
Истринский район

Код документа	История изменений	Дата (год, месяц)
101	1	2017
102	2	2017

II. Элементы помещения

№ п/п	Элемент	Объем, куб. метры	Значение
1	пол	85.0	1.00
2	стен	437.7	2.00
3	перегородки	8.5	1.00
4	двери	3.5	1.00
5	окна	1.0	1.00
6	подоконники	3.5	1.00
7	балкон	8.0	1.00
8	лоджия	8.0	1.00
9	коридор	8.0	1.00
10	ванная	8.0	1.00
11	кухня (обеденная)	8.0	1.00
12	санузел	8.0	1.00
13	кладовая	8.0	1.00
14	подвал	8.0	1.00
15	веранды	8.0	1.00
16	прихожая	8.0	1.00
17	комната	8.0	1.00
18	спальня	8.0	1.00
19	гостиная	8.0	1.00
20	кухня	8.0	1.00
21	санузел	8.0	1.00
22	кладовая	8.0	1.00
23	балкон	8.0	1.00
24	лоджия	8.0	1.00
25	коридор	8.0	1.00
26	ванная	8.0	1.00
27	подоконники	8.0	1.00
28	перегородки	8.0	1.00
29	двери	8.0	1.00
30	окна	8.0	1.00

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

Источники: Данные открытых источников, Анализ Исполнителя

Расчет премии за специфический риск						
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		6	2	-	-	-
Взвешенный итог		6	4	-	-	-
Сумма		10				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,25				
Итоговая премия за риск		1,25%				

Источники: Анализ Исполнителя

Дополнительные материалы и расчеты при определении справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Расчет премии за специфический риск

- ▶ Более высокий риск инвестирования в отдельные рынки по сравнению с вложением средств в государственные ценные бумаги предполагает необходимость расчета премии за специфический риск
- ▶ Существует несколько видов рисков вложения в рынок недвижимости: систематические и несистематические, статичные и динамичные риски
- ▶ **Систематический риск** связан с экономическими и институциональными условиями на рынке: появление слишком большого числа конкурирующих объектов, резкое сокращение занятости населения вследствие закрытия градообразующего предприятия, появление природоохранных ограничений, ограничений на уровень арендной платы
- ▶ **Несистематический риск** представляет собой риск, связанный с конкретным объектом недвижимости: неисправности в основных конструктивных элементах, изъятие земли для общественных нужд, недополучение арендных платежей, разрушение объекта вследствие стихийного бедствия
- ▶ **Статичный риск** - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании,
- ▶ **Динамический риск** определяется как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция
- ▶ Расчет премии за специфический риск производится на основе градации степени влияния определенного события на уровень доходности Объекта оценки. Градация проводится по шкале от 1 до 5. Затем количество наблюдений по каждому элементу шкалы суммируется и умножается на значение элемента. Общая сумма этих весов делится на количество проанализированных событий. Полученный результат представляет собой величину специфического риска, выраженную в процентах. Расчет представлен в таблице

Расчет размера вознаграждения за управление

- ▶ Премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%

Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет и границы
интервалов по отдельным городам⁸

Таблица 35

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке.
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные
типы объектов недвижимости

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,1%	8,5%	13,7%
2	Тамбов	10,6%	7,6%	13,7%
3	Москва	10,3%	7,5%	13,1%
4	Нижний Новгород	11,1%	8,2%	13,9%
5	Хабаровск	11,6%	8,5%	14,7%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	12,2%	8,8%	15,6%
8	Воронеж	11,6%	9,2%	14,0%
9	Краснодар	11,5%	8,4%	14,6%

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

Таблица 36

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке.
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,5%	9,1%	13,9%
2	Тамбов	11,3%	8,5%	14,1%
3	Москва	10,5%	7,9%	13,0%
4	Нижний Новгород	11,7%	8,9%	14,6%
5	Хабаровск	11,4%	8,5%	14,2%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	12,6%	9,5%	15,6%
8	Воронеж	11,4%	9,4%	13,3%
9	Краснодар	11,1%	9,2%	13,1%

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

15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	27,53	25,52	33,72
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	31,27	27,45	36,44

16. Наличие витринного остекления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,09	1,06	1,15

17. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	5	3	7

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке
 Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
 усредненные по городам России, и границы
 доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	6,4%	17,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	6,9%	18,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	6,2%	16,9%



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

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

№ п/п	Город/Класс	Москва*		
		A	B	C
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 160	6 110	4 508
	Эксплуатационные расходы	5 520	4 200	2 830
1.2	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	9 940	7 590	5 680
	Эксплуатационные расходы	6 420	4 950	3 670
1.3	Производственно - складские помещения:			
	Операционные расходы	2 990	2 680	1 890
	Эксплуатационные расходы	2 356	1 940	1 420
2	Санкт-Петербург:			
2.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 650	5 708	3 790
	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	7 450	6 100	4 690
2.3	Производственно - складские помещения:			
	Операционные расходы	2 360	2 030	1 450
	Эксплуатационные расходы	1 860	1 630	1 053
3	Московская область:			
3.1.	Производственно - складские помещения:			
	Операционные расходы	1 798 - 2 678	1 410 - 2 450	1 020 - 1 980

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

Таблица 59. Структура операционных расходов

Наименование	Операционные OP	
	Постоянные OP	Переменные OP
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
Энергообеспечение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду
Компьютерные услуги		Восстановление, капитализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на возмещение		Зачисление быстровосстанавливаемых элементов недвижимости

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	1,23	1,16	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных из первой линии некрутой второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,13	1,08	1,21

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	1,24	1,37	1,50	1,65	1,81
100 - 300		0,88	1,00	1,10	1,21	1,33	1,46	1,60
300 - 500		0,80	0,91	1,00	1,10	1,21	1,33	1,46
500 - 1000		0,73	0,83	0,91	1,00	1,10	1,21	1,32
1000 - 2000		0,66	0,75	0,83	0,91	1,00	1,10	1,20
2000 - 5000		0,60	0,68	0,75	0,83	0,91	1,00	1,09
5000+		0,55	0,62	0,69	0,76	0,83	0,91	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 88

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

Значения скидки на торг в конкретных городах и
границы интервалов

Таблица 180

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,4%	7,6%	13,2%
2	Краснодар	9,7%	6,8%	12,5%
3	Москва	11,6%	8,6%	14,6%
4	Уфа	7,7%	5,5%	9,9%
5	Красноярск	9,1%	6,3%	11,9%
6	Екатеринбург	8,9%	6,2%	11,6%
7	Ставрополь	9,7%	6,7%	12,6%
8	Новосибирск	9,2%	6,4%	12,0%
9	Тула	9,7%	6,6%	12,7%
10	Санкт-Петербург	9,9%	6,8%	12,9%
11	Саратов	8,9%	6,3%	11,5%
12	Хабаровск	9,4%	6,6%	12,3%
13	Иркутск	8,9%	6,0%	11,8%
14	Челябинск	8,9%	6,3%	11,5%
15	Самара	9,1%	6,5%	11,6%
16	Московская область	8,9%	6,2%	11,6%

295

Значения скидки на торг в конкретных городах и
границы интервалов

Таблица 184

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	6,8%	4,5%	9,1%
2	Краснодар	6,8%	4,5%	9,1%
3	Москва	9,0%	6,4%	11,5%
4	Уфа	5,6%	3,6%	7,6%
5	Красноярск	6,1%	3,9%	8,2%
6	Екатеринбург	6,8%	4,5%	9,1%
7	Ставрополь	5,8%	3,5%	8,0%
8	Новосибирск	7,1%	4,6%	9,6%
9	Тула	5,8%	3,8%	7,7%
10	Санкт-Петербург	5,5%	2,8%	8,1%
11	Саратов	6,4%	4,4%	8,3%
12	Хабаровск	7,0%	4,5%	9,4%
13	Иркутск	6,1%	4,0%	8,1%
14	Челябинск	6,7%	4,6%	8,7%
15	Самара	6,6%	4,2%	9,0%
16	Московская область	5,8%	3,8%	7,7%

299

Таблица 113

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Таблица 114

г. Санкт-Петербург (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,16	1,27	1,36
	2 этаж и выше	0,86	1,00	1,09	1,18
	цоколь	0,79	0,92	1,00	1,08
	подвал	0,73	0,85	0,93	1,00

Таблица 115

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,21	1,34
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,09	1,21
	цоколь	0,82	0,91	1,00	1,11
	подвал	0,75	0,83	0,90	1,00

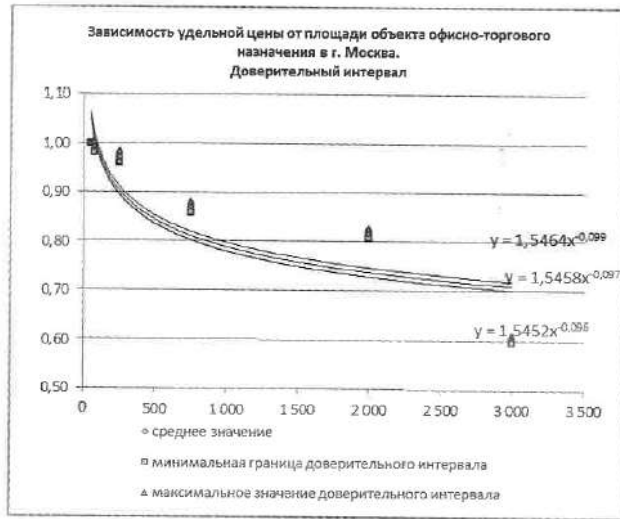


Рис. 50¹⁴

¹⁴ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

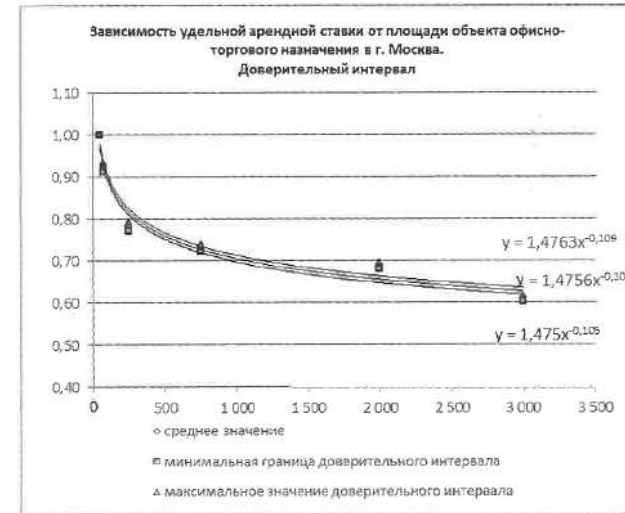


Рис. 58²²

²² Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

Объект-аналог №1 для сравнительного подхода


cian.ru/sale/commercial/219618515/

Готовый бизнес, 219 м²

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

Улица Дмитриевского - 2 мин. пешком
Косино - 9 мин. на транспорте
Лухмановская - 17 мин. пешком

[В избранное](#)
[←](#)
[↻](#)
[↑](#)
[📄](#)
[📱](#)
[🔔](#)
[Помолчать](#)



11 фото

219 м²
Площадь

1 из 18
Этаж

Торговая площадь
Тип недвижимости

69 800 000 Р
↓
↑

338 722 Р за м²

PRO
Retail-Novostroy
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2008 года
 Еще 36 объектов

RETAIL NOVOSTROY

+7 994 222-12-96

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 * обязательно нажмите временный номер

Пожалуйста, сообщите, что вы пришли по объявлению на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Продажа готового арендного бизнеса в новом жилом комплексе комфорт класса. Коммерческое помещение в 200 метрах от новой станции метро "Улица Дмитриевского". Первая линия пересечения улиц Святоозерская и Салтыковская. Угловое помещение общей площадью 219 м2. Витринное остекление, отдельный вход, рядом с городской площадкой отдыха и развлечений "Московские сезоны". Помещение поделено на два блока:
 146 кв.м. - с арендатором Додо Пицца. ДДА на 7 лет с июля 2019 г.
 73 кв.м. - с арендатором "Фобо". ДДА на 7 лет с декабря 2019 г.
 Витринное остекление, потолки 3,6 м.
 Электрическая мощность - 100 кВт.
 По вопросам арендных ставок звоните по телефону.

[Отзыв о сайте](#)

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

Объект-аналог №2 для сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.RU website. The main title is "Готовый бизнес, 665,2 м²" (Ready business, 665.2 m²). The location is "Москва, ЮВАО р-н Некрасовка, Рождественская ул., 29 1й этаж" (Moscow, SEVAO district, Nekrasovka, Rozhdestvenskaya St., 29, 1st floor). The price is listed as "205 000 000 Р" (205,000,000 RUB) with a note "308 170 Р за м²" (308,170 RUB per m²). The listing includes a photo of a modern building with a ground-floor commercial space. The agent's name is "Иванов" (Ivanov) and the phone number is "+7 983 666-25-84". The listing ID is "ID 43534330". The property is described as a "Торговая площадь" (Trading area) of 665.2 m², located on the 1st floor of a 19-story building. The text below the photo states: "ID 422. Прямая продажа от собственника - Действующий арендный бизнес - торговое помещение 665.2 м2, полностью сдано в аренду - Мясоное Отдохни и другие арендаторы. Предоставим полную информацию по запросу заинтересованного покупателя. Посредникам просьба не звонить!" (Direct sale from the owner - Active rental business - trading area 665.2 m², fully leased - Meat and Rest and other tenants. We will provide full information upon request from the interested buyer. Please do not call intermediaries!). There is a button "Узнайте больше" (Learn more) and a note "Наиболее свежая информация находится у владельца объявления." (The most up-to-date information is with the advertiser.).

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


Объект-аналог №3 для сравнительного подхода

cian.ru/sale/commercial/188572833/


Торговая площадь, 1 048 м²

в торговом центре «на ул. Вешняковская, 29»
 Москва, ВАО, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 29 На карте
 М Выхино - 2 мин. на транспорте

В избранное Поделиться



14 фото



1 048 м² Площадь
1 из 1 Этаж
Свободно Помещение

Доступна аналитика по объекту
 Посмотреть отчет

ЭКО
СИГМА ИНВЕСТ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1990 года
 Еще 263 объекта

+7 981 666-14-22

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

Покаяться, сканите, что нашли это объявление не ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Отзыв о сайте

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссий и передел !!! Продаём торговое помещение 1048 м² - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 8.5 ЛЕТ !!! Арендаторы на долгосрочных договорах: сетевые компании Четыре лапы, Доминос Пицца, Мясницкий ряд, Планета здоровья, ВкусВилл, Цветы мира, Литра. Месячный арендный поток - 2 880 000 рублей. УСН, 1-этажное торговое отдельно стоящее здание: 1 этаж 558.2 кв.м., подвал 489.5 кв.м. Свободная планировка. Витрины. 7 отдельных входов. Полностью сдано в аренду. Электричество 150 кВт. Первая линия, витрины. Высота потолков 4.4 м. (1 этаж), 3.5 м. (подвал). Очень проходное место. Район Вешняки, ЮВАО. Ближайшая станция метро - Выхино. Густонаселенный оживленный район, здание расположено по пути от метро вглубь жилого массива. Район пешеходный переход, автобусная остановка. Здание располагается в начале торговой цепочки. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

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

Объект-аналог №1 для доходного подхода


lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/229932344/

Свободное назначение, 120 м²







Московская область, Люберцы, мкр. Северные Люберцы, ул. Воинно-интернационалистов, 12а [На карте](#)

▲ Лухмановская - 3 мин. на транспорте
▲ Улица Дмитриевского - 4 мин. на транспорте
▲ Некрасовка - 5 мин. на транспорте

[В избранное](#)
[←](#)
[↻](#)
[↑](#)
[🌐](#)
[📄](#)
[🔔](#)
[Помаловаться](#)



6 фото

120 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Помещение под любой разрешенный вид деятельности, кафе, магазин, букмекерская контора, интернет магазин аптека
 Хорошая проходимость, рядом остановка общественного транспорта, жилой массив,
 ...
 Вакантные площади: 1-й этаж 120 м2 аренда 350.000 руб. в месяц, депозит, УСН
 Свет, вода по счетчикам

[Отзыв о сайте](#)

350 000 Р/мес.

35 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
 УСН, без комиссии

PRO
АНЭКС
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2002 года
 Еще 35 объектов

+7 909 654-81-26
 Пожалуйста, звоните, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

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

Объект-аналог №2 для доходного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website Циан.ру. The listing is for a commercial space (Торговая площадь) of 202 m² located in Moscow, ЮВАО, p-n Некрасовка, Рождественская ул., 29. The price is 606,000 R/month. The listing includes a main photo of the building, a gallery of smaller photos, and a detailed description of the property and its location. The browser address bar shows the URL: <https://cian.ru/rent/commercial/223220820/>.

Торговая площадь, 202 м²
 Москва, ЮВАО, р-н Некрасовка, Рождественская ул., 29 На карте
 М Некрасовка - 3 мин., пешком

11 мая, 14:21 165 просмотров, 1 за сегодня Р. Полное

606 000 Р/мес.
 36 000 Р за м² в год
 Служить за изменением цены
 УСН, без комиссии

Доступна аналитика по объекту
 Посмотреть отчёт

ИД: ID 26460
 Ещё 7 объектов

+7 981 666-99-45

ОМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру временный номер

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

202 м² **1 из 16** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Аренда помещения 202 кв.м. (возможно разделение помещения) Огромный жилой район Некрасовка. Рядом метро. 1 линия, витрины, отдельный вход в каждый блок, место для наружной рекламы. Под магазин, кафе, пиццерию, услуги, банн, салон, пекарню и тд. Рядом магазины Петерочка, Динси, Винлаб и аптека. Аренда всего 3.000р/кв.м./мес.

[Открыть сайт](#)

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

Объект-аналог №3 для доходного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Свободное назначение, 195,9 м²". The location is "Москва, ВАО, р-н Новокосино, Новосинская ул., 38К2". The listing includes a price of 490,012 RUB per month, a contact number +7 901 129-50-51, and the name of the agency RUSSIERTY. There are several photos of the property, including an exterior view with a metal structure on the roof. The listing also includes a detailed description of the location and building features.

Свободное назначение, 195,9 м²
 Москва, ВАО, р-н Новокосино, Новосинская ул., 38К2 [На карте](#)
 Новокосино - 6 мин. пешком
 Новосинское шоссе, 2 км от МКАД

490 012 Р/мес. \uparrow \downarrow
 30 016 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 УОН: без комиссии

Доступна аналитика по объекту
 Показать отчет

Имя: RUSSIERTY
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Еще 86 объектов

+7 901 129-50-51

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в обязательном порядке изменить номер?

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

Написать сообщение

13 фото

195,9 м² Площади
 1 из 17 Этаж
 Свободно Помещение

До станции Новокосино - 400 м;
 В центре жилого массива, на пути следования пешеходов от метро;
 Стабильный пешеходный трафик в течение всего дня, характерный для спального района 250-350 человек/час;
 В радиусе 300 м 3-797 квартир;
 Стоячная парковка перед фасадом;
 Первая линия домов, пристроенное помещение к 18-ти этажному жилому дому;
 Зальная планировка, витринные окна;
 Высокие потолки h=3,2м;
 Отдельный вход;

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

rusbonds.ru/quotes.asp?mp=10013&dtd=25&dtm=5&dy=2020&sec=1&byeff=0&bvol=0&bsdvol=0&btrade=0&amm=0&cat=0&per=0&rate=0&ctype=0&pvt=0&gmt=0&c...

Объем торгов в валюте номинала: от: до:

Количество сделок: от: до:

Страница: 0...9
1 | 2

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

Облигация, выпуск ▲	Дата погашен.	Состояние	Котировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день		Дата торгов	
			пок	прод	цена	изм	откр	мин	макс	средн	полн	средн	слеп	цен.бул		RUB
ОФЗ-26233-ПД	18.07.2035	В обращении	103.93	103.95	103.95	-0.00	103.951	103.92	104.16	103.992	5.79	5.78	56	21781	22 650 450	25.05.2020
ОФЗ-29007-ПК	03.03.2027	В обращении	106.651	106.882	106.884	+0.18	106.7	106.578	106.9	106.701	6.47	6.51	119	1102	1 175 847	25.05.2020
ОФЗ-29008-ПК	03.10.2029	В обращении	108.385	108.45	108.45	-0.25	108.701	108.202	108.701	108.471	6.44	6.44	77	184137	199 735 240	25.05.2020
ОФЗ-29009-ПК	05.05.2032	В обращении	110.583	110.589	110.589	-0.17	110.708	110.583	111.295	110.676	6.31	6.3	289	5371	5 944 400	25.05.2020
ОФЗ-29010-ПК	06.12.2034	В обращении	112.101	112.12	112.11	-0.08	112.19	111.803	112.2	112.026	7.19	7.2	309	9927	11 131 359	25.05.2020
ОФЗ-29012-ПК	16.11.2022	В обращении	101.92	101.95	101.949	-0.10	102.1	101.85	102.199	102	5.6	5.58	804	455617	464 735 746	25.05.2020
ОФЗ-46011-АД	20.08.2025	В обращении	133.04	145	147.999	+8.00	147.999	147.999	147.999	147.999			7	24	35 520	25.05.2020
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029	В обращении	136.001	150	149.997	-2.95	130.004	130.004	149.997	133.336	0.81	2.57	9	150	190 004	25.05.2020
ОФЗ-46018-АД	24.11.2021	В обращении	101.957	102.152	102.153	+0.39	102.061	101.757	102.153	101.899	4.49	4.74	44	404	288 171	25.05.2020
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	В обращении	110.023	110.607	110.609	-0.15	110.611	110	111.389	110.412	5.91	5.93	94	3433	3 790 457	25.05.2020
ОФЗ-46022-АД	19.07.2023	В обращении	101.521	101.717	101.522	-0.28	101.513	101.511	101.75	101.519	4.94	4.94	15	319	323 845	25.05.2020
ОФЗ-46023-АД	23.07.2026	В обращении	108	109	109	-1.25	109.3	103.006	109.3	108.271	5.11	5.36	8	10	6 496	25.05.2020
ОФЗ-52001-ИН	16.08.2023	В обращении	101.35	101.579	101.58	+0.08	101.5	101.35	101.6	101.472	2	2.04	29	377	468 610	25.05.2020
ОФЗ-52002-ИН	02.02.2028	В обращении	100.95	100.999	100.95	+0.15	101.148	100.898	101.148	100.947	2.38	2.38	38	809580	884 925 441	25.05.2020

Источником и владельцем информации является ОАО Московская Биржа
Перераспространение информации запрещено

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

Страница: 0...9
1 | 2

Источник: <https://www.rusbonds.ru/quotes.asp?mp=10013&dtd=25&dtm=5&dy=2020&sec=1&byeff=0&bvol=0&bsdvol=0&btrade=0&amm=0&cat=0&per=0&rate=0&ctype=0&pvt=0&gmt=0&conv=0&ex=0&go=1&s=1&d=1&p=2#rst>