



19 мая 2021 г.

Отчет об оценке №20210519-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости нежилого помещения  
расположенного по адресу: Московская обл., городской округ  
Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, по  
состоянию на 19 мая 2021 г.



Конфиденциально

19 мая 2021 г.

**Внимание:**  
**Представителя Общества с ограниченной ответственностью «КСП Капитал  
Управление Активами» «Д.У.» Закрытым рентным паевым инвестиционным  
фондом «Активо один» Тихоновой Светланы Юрьевны**

Уважаемая Светлана Юрьевна,

В соответствии с условиями договора №07/2015-1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 21 июля 2015 г. и заданием на оценку №11 от 05 мая 2021 г. об оценке имущества, специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 662,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095, по состоянию на 19 мая 2021 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 662,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095, по состоянию на 19 мая 2021 г., составила:

**147 460 000 (Сто сорок семь миллионов четыреста шестьдесят тысяч) руб. 00  
копеек, без НДС.**

С уважением,  
Генеральный директор



Ситников А. Д.

### Важное уведомление

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

## Сокращения и аббревиатуры

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

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	35
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60

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

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, общая площадь 662,2 кв. м, кадастровый номер 50:22:0010205:1095</li></ul>
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, общая площадь 662,2 кв. м, кадастровый номер 50:22:0010205:1095</li></ul>
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Характеристики объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)</li></ul>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Активо один»</li></ul>
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Аренда, номер государственной регистрации: 50-50-22/062/2005-484 от 28.09.2005 г.</li><li>▶ Доверительное управление, номер государственной регистрации: 50-50/001-50/061/006/2015-995/4 от 18.01.2016 г.</li><li>▶ Прочие ограничения (обременения) прав, а также условия их учета при оценке будут выявлены в процессе подготовки отчета об оценке и отражены в отчете об оценке</li></ul>
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Определение справедливой стоимости</li></ul>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Расчет стоимости чистых активов согласно Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Иное использование результатов настоящего Отчета не предусмотрено</li></ul>
Вид определяемой стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>

### Дата оценки

▶ 19 мая 2021 г.

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

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

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	
▶ <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	35
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60

### Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»

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

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
  - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
  - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
  - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
  - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»

### Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	35
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 05.05.2021 г., дата оценки 19.05.2021 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут возникнуть при размещении информации в объявлениях
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком были переданы Исполнителю в электронном виде
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него
- ▶ После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете от оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	14
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	35
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60

<b>Заказчик</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо один» в лице Тихоновой Светланы Юрьевны:<ul style="list-style-type: none"><li>– Юридический адрес: 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16</li><li>– Фактический адрес: 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16</li><li>– ОГРН 1077759966756, дата присвоения ОГРН: 10 сентября 2007 г.</li><li>– ИНН 7723627413 / КПП 770401001</li></ul></li></ul>
<b>Реквизиты Исполнителя</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» в лице генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича:<ul style="list-style-type: none"><li>– Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23,этаж 5, помещ. 1А</li><li>– Фактический адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23</li><li>– ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.</li><li>– ИНН 7736549699 / КПП 770901001</li><li>– Ответственность застрахована: полис №№ 0991R/776/90195/19 от 27.11.2019 г. выдан АО «АльфаСтрахование», срок действия: с 01.01.2020 г. по 31.12.2021 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей</li></ul></li></ul>
<b>Проектная группа</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик</li></ul>
<b>Подтверждение квалификации оценщика</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Ситников Артем Дмитриевич:<ul style="list-style-type: none"><li>– Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик</li><li>– Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик</li><li>– Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству</li><li>– Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.</li><li>– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.</li><li>– Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23</li><li>– Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.</li><li>– Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com</li><li>– Стаж работы в области оценки с 2008 г.</li></ul></li></ul>

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

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

### Сведения о независимости оценщика

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

### Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	
▶ Основные факты и выводы	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	35
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №07/2015-1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 21.07.2015 г. и задание на оценку №11 от 05.05.2021 г. об оценке имущества между ООО КСП Капитал УА Д.У. ЗПИФ рентный «Активо один» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20210519-1 от 19 мая 2021 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, общая площадь 662,2 кв. м, кадастровый номер 50:22:0010205:1095
Дата оценки	▶ 19 мая 2021 г.
Дата осмотра	▶ 05 мая 2021 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 166 220 000,00 руб. без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 128 700 000,00 руб. без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 147 460 000 (Сто сорок семь миллионов четыреста шестьдесят тысяч) руб. 00 копеек, без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Расчет стоимости чистых активов Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Активо один». Иное использование результатов настоящего Отчета не предусмотрено

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик

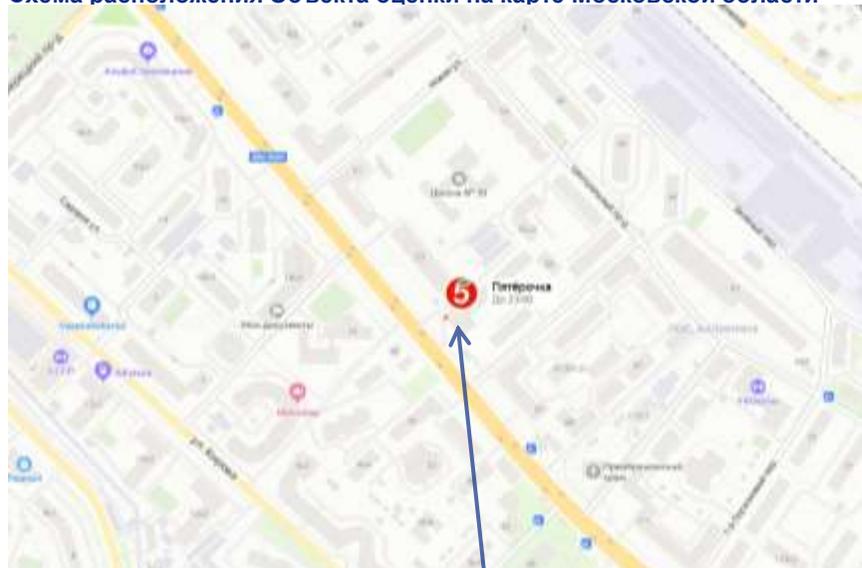


Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание Объекта оценки	18
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	19
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	20
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	35
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60

Схема расположения Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

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

**Перечень предоставленных документов:**

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

### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

	стр.		стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7		
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	10	<b>Приложения</b>	60
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12		
<b>Основные факты и выводы</b>	15		
<b>Описание Объекта оценки</b>	17		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	22		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	28		
▶ 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	33		
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	35		

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

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(О)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)	2025(П)
Индекс потребительских цен*	4,5%	3,4%	3,9%	4,2%	3,9%	4,0%	4,1%
Индекс цен производителей*	2,0%	(3,7)%	4,0%	2,2%	4,8%	4,3%	4,3%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	5,1%	6,1%	6,2%	6,2%	6,1%	6,0%

Источник: EIU

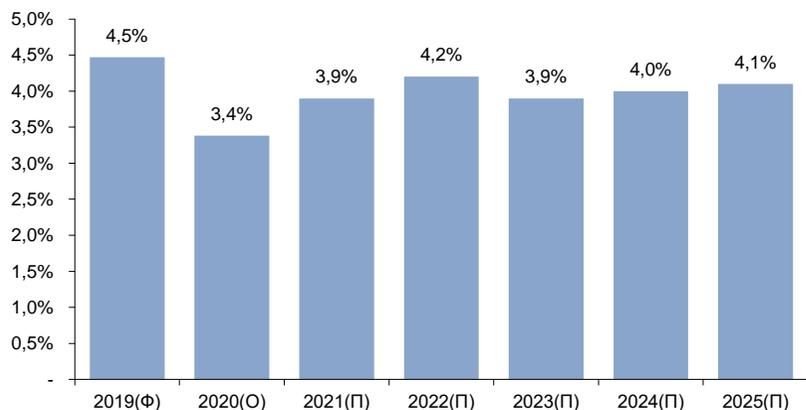
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, \* – среднегодовой показатель

### Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в январе 2021 г. ВВП сократился на -2,4% г/г (по итогам 2020 года, по первой оценке Росстата, снижение составило -3,1%)
- Снижение оборота розничной торговли в январе 2021 г. замедлилось до -0,1% г/г (-3,6% г/г в декабре 2020 г.). Впервые с апреля 2020 г. спрос на непродовольственные товары вырос – на 0,9% г/г (-2,6% г/г месяцем ранее). В продовольственном сегменте зафиксировано минимальное снижение в течение 10 последних месяцев (-1,0% г/г после -4,5% г/г в декабре 2020 г.)
- Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-9,4% г/г в январе после -11,1% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-11,9% г/г после -20,9% г/г месяцем ранее), в том числе, на фоне ослабления карантинных ограничений в ряде регионов
- Объем строительных работ в январе находился на уровнях прошлого года (0,1% г/г после роста на 0,9% г/г в декабре)
- Спад в добывающем комплексе несколько сократился (до -7,1% г/г в январе после -7,5% г/г месяцем ранее) на фоне планового ослабления ограничений в рамках сделки ОПЕК+, однако продолжает вносить значимый негативный вклад в динамику ВВП в целом
- Снижение выпуска обрабатывающей промышленности (-1,0% г/г после роста на 7,9% г/г в декабре) было обусловлено, в том числе, высокой базой прошлого года – в первую очередь, в пищевой промышленности (рост на 9,6% г/г в январе 2020 г.). Отрицательный вклад также внесли отрасли нефтепереработки, металлургии и отдельные отрасли машиностроения производство непродовольственных потребительских товаров (фармацевтика, легкая промышленность, производство мебели), наблюдалась положительная динамика выпуска
- Снижение грузооборота транспорта составило -2,0% г/г в январе после -1,3% г/г в декабре. Как и в предшествующие месяцы, основной негативный вклад вносит трубопроводный транспорт, при этом по сравнению с декабрем значительно улучшились показатели воздушного и автомобильного транспорта

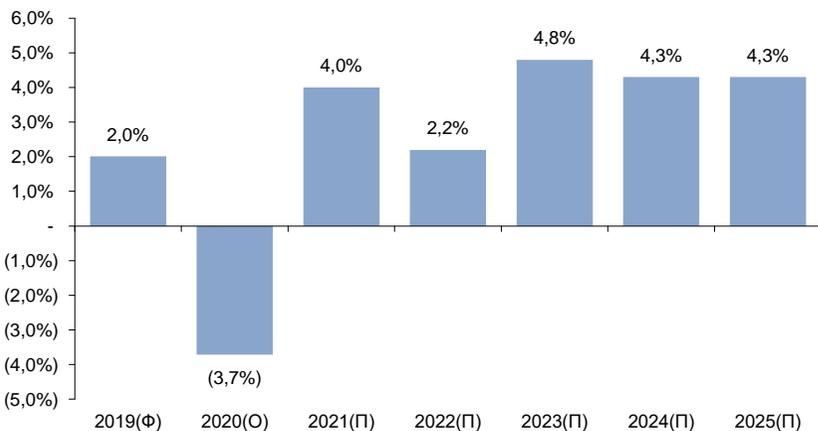
- По данным ЦБ РФ в январе–феврале российская экономика росла, несколько превосходя ожидания. В частности, выход на докоронавирусный уровень и его превышение происходит во все большем количестве отраслей, в частности в электроэнергетике. Превышение докоронавирусного уровня электропотребления указывает на завершение процесса восстановления и дальнейший рост в большинстве энергоемких отраслей (нефтедобыча – важное исключение), в частности в обрабатывающей промышленности
- Экономическая активность в январе–феврале росла (с поправкой на сезонность), поддерживаемая активным восстановлением в экспортных отраслях и отраслях промежуточного потребления. Потребительские отрасли демонстрировали умеренный рост. Электропотребление превысило докоронавирусный уровень, указывая на завершение процесса восстановления и дальнейший рост в большинстве энергоемких отраслей, в частности в обрабатывающей промышленности
- Кредитная активность в январе–феврале сохранялась высокой, в том числе благодаря мягкой денежно-кредитной политике, регуляторным послаблениям и мерам господдержки, что продолжает оказывать поддержку внутреннему спросу
- Рост кредитования в начале 2021 г. продолжился, поддерживая восстановление экономической активности. Прирост рублевого розничного кредитования ускорился до 3,4% м/м S/A. Основным драйвером роста по-прежнему выступает ипотека, которая продолжает поддерживаться низкими ставками и действием льготных программ. Объем выдач рублевых ипотечных кредитов в январе вырос на 37,4% г/г, при этом значительная часть прироста определяется динамикой вторичного рынка – выдачи по ДДУ увеличились меньше, чем по портфелю в целом (на 35,3% г/г). В результате рост рублевого ипотечного портфеля составил 21,8% г/г, с учетом ипотечных ценных бумаг – 22,3%
- Потребительская активность, сдерживавшаяся в конце 2020 г. обострением эпидемической ситуации, в январе резко выросла (рост оборота розничной торговли на 3,8% м/м SA после 0,0% м/м SA в декабре) и достигла докоронавирусных уровней (-0,1% г/г после -3,6% г/г в декабре)
- В целях стабилизации выросших в цене продовольственных товаров Правительство Российской Федерации вводит новые механизмы регулирования, в том числе таможенного. С 2 июня будет введена плавающая пошлина на экспорт зерновых культур в размере 70% от разницы между экспортной и базовой ценами. Собранные средства предполагается перераспределить в виде субсидии пропорционально объему производства
- Без такой настройки механизма распределения пошлин и буфера существуют риски негативного влияния на предложение в зерновом сегменте, реализация которых может частично или полностью нивелировать первоначальный стабилизирующий эффект на ценовую динамику

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



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

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



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

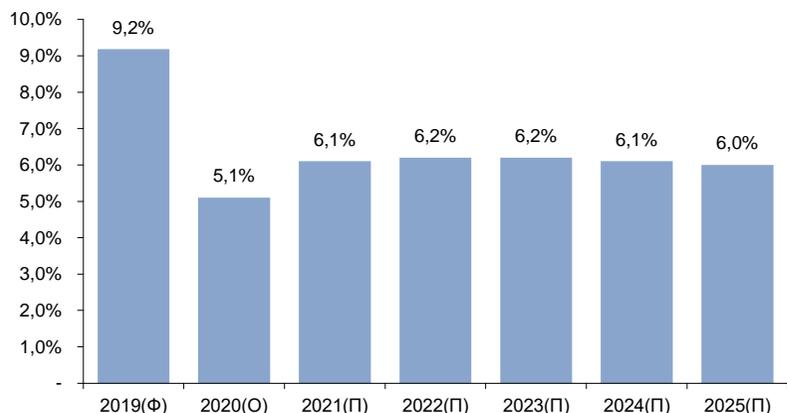
### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ В феврале годовая инфляция достигла 5,7% из-за сохранения повышенных текущих темпов роста цен с поправкой на сезонность, а также эффекта низкой базы февраля 2020 г. Опережающие индикаторы роста цен, в том числе цены производителей потребительских товаров и опросные данные предприятий, указывают на вероятное сохранение весной повышенных текущих месячных темпов роста цен (с поправкой на сезонность) вследствие роста издержек, в том числе связанных с перебоями в логистике поставок и перевозок. В результате увеличилась вероятность того, что к концу года инфляция окажется близко к верхней границе прогноза Банка России 3,7-4,2%, а возврат инфляции к 4,0% произойдет в 2022 г.
- ▶ На динамику цен в начале года продолжает действовать большое количество разнонаправленных факторов. После исчерпания влияния краткосрочных проинфляционных факторов можно ожидать постепенного замедления месячного роста цен до уровня, близкого к 4% в пересчете на год
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2021 г. составит 3,9%, в 2022 г. – 4,2%, что сопоставимо с целевыми уровнями инфляции Банка России – 3,7-4,2% в 2021 г. и 4,0% в 2022 г.
- ▶ Согласно данным Банка России, дезинфляционные риски со стороны спроса ослабевают на фоне восстановления доходов. При этом сохраняется влияние на динамику цен со стороны проинфляционных факторов устойчивого характера со стороны предложения, связанных с ростом издержек производителей. Действие последних может сдерживать замедление инфляции в течение 2021 г. и задерживать ее возврат к 4,0% до 2022 г.

### Платежный баланс

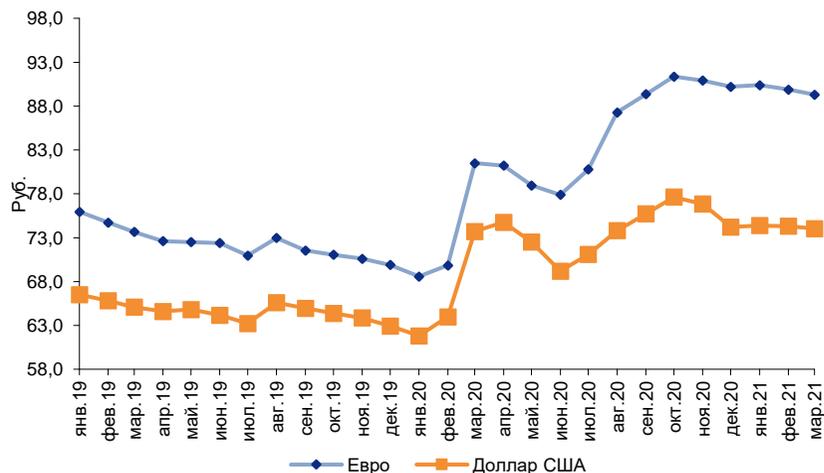
- ▶ По предварительной оценке Банка России, в январе-феврале 2021 г. положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации составило 13,1 млрд долл. США, уменьшившись на 4,5 млрд долл. США по сравнению с показателем сопоставимого периода 2020 г.
- ▶ Ключевую роль сыграло ослабление профицита внешней торговли товарами в результате снижения стоимостных объемов экспортных поставок углеводородного сырья, а также вследствие увеличения импорта товаров. При этом ухудшение внешнеторгового баланса было частично нивелировано сокращением дефицита баланса услуг
- ▶ Сальдо финансовых операций частного сектора по итогам января-февраля 2021 г. сложилось в размере 12,0 млрд долл. США (14,7 млрд долл. США в сопоставимом периоде прошлого года) и сформировано в основном наращиванием иностранных активов как банками, так и прочими секторами
- ▶ Международные резервы увеличились на 0,5 млрд долл. США в основном за счет операций по покупке иностранной валюты, осуществленных Банком России на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила

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



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

### Курсы доллара США и евро в 2019 - 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам МЭР, в 2020 г. общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 101,5 тыс. человек (-2,3% м/м SA1). Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем на 0,1 п.п. и составил 5,8% от рабочей силы (с исключением сезонности – 5,7% SA после 5,9% SA месяцем ранее)
- ▶ По итогам 2020 г. наблюдался уверенный рост заработных плат. Так, рост номинальной заработной платы в декабре 2020 г. ускорился до 9,7% г/г (+4,6% г/г в ноябре 2020 г.), реальной заработной платы – до 4,6% г/г (+0,2% г/г в ноябре). В 4 кв. 2020 г. номинальные значения увеличились на 6,7% г/г после 5,4% г/г в 3 кв. 2020 г., реальные – на 2,2% г/г (+1,8% г/г кварталом ранее). В целом за 2020 г., по предварительным данным, заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,0%, рост заработной платы в реальном выражении составил 2,5% (+9,5% и +4,8% в 2019 г. соответственно)

### Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в феврале по сравнению с прошлым месяцем курс рубля укрепился к доллару на 0,1% по номинальному курсу. Средний номинальный курс доллара за февраль равнялся 74,32 рубля (против 74,39 рубля в январе), средний курс с начала года — 74,35 рубля за доллар
- ▶ Зафиксировано укрепление курса рубля к евро в феврале на 0,6% по номинальному курсу против снижения в январе на 0,2%. Средний номинальный курс евро в феврале — 89,88 рубля (против 90,38 в январе). Средний курс января - февраля 2021 г. равен 90,11 рубля за евро

Оперативные индикаторы указывают на продолжение роста экономики в феврале. Среднедневной объем входящих платежей, проведенных через платежную систему Банка России, остается выше уровня IV квартала 2020 г. Наиболее устойчивая положительная динамика финансовых потоков наблюдается в отраслях внутреннего спроса. Прежде всего это касается отраслей потребительского спроса, который, судя по всему, выступит основным драйвером дальнейшего восстановления экономики

## Краткая характеристика региона (2/2)

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

### Транспорт

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

### Краткая характеристика г. Люберцы

#### Основная информация

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

#### Экономика

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

#### Транспорт

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

## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

## Ценообразующие факторы

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

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

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

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

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

Источник: Анализ Исполнителя

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

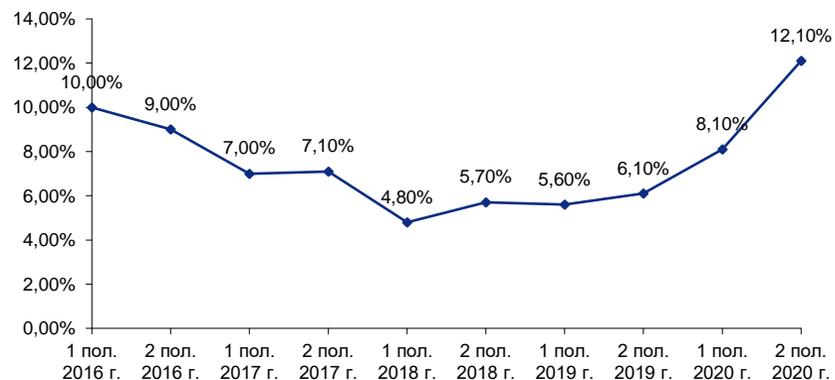
- Для нежилых зданий торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ местоположение
  - ▶ линия застройки
  - ▶ площадь объекта
  - ▶ этаж расположения
  - ▶ наличие отдельного входа
  - ▶ наличие парковки
  - ▶ тип объекта
  - ▶ уровень отделки
  - ▶ тип планировки
- Остальные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

## Основные индикаторы рынка в центре г. Москвы

	2018	2019	2020
Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы, тыс. кв. м	562,5	562,9	566,7
Количество торговых помещений на центральных улицах, шт.	3 110	3 129	3 152
Средняя площадь арендованных помещений, кв. м	163	182	183
Уровень вакантности, %	5,7	6,1	12,1

Источник: Colliers International, 4 кв. 2020, анализ Исполнителя

## Динамика среднего уровня вакантности центральных улиц г. Москвы



Источник: Colliers International, анализ Исполнителя

## Анализ рынка стрит-ритейла г. Москвы

### Предложение

- ▶ По результатам 2020 г. доля пустующих помещений в стрит-ритейле составила 12,1%, что на 6 п.п. выше прошлогоднего показателя. Безусловно, основные коррективы на рынке, приведшие к росту уровня вакантности, обусловлены пандемией коронавируса, поэтому данные изменения были ожидаемы для рынка стрит-ритейла, который находился в эпицентре событий, — 12,1% во 2 пол. 2020 г. против 8,1% в 1 пол. 2020 г.
- ▶ Введенные меры безопасности и локдаун в значительной степени повлияли на снижение трафика на многих популярных улицах столицы. В целом по итогам года к топ-3 пострадавших категорий арендаторов относят «общественное питание» (39% от общего числа закрытий за 2020 г.), «красота и здоровье» (13%), «банки и финансовые услуги» (9%)
- ▶ Средняя арендованная площадь в 2020 г. увеличилась и составила 183 кв. м (против 182 кв. м и 163 кв. м по итогам 2019 и 2018 гг. соответственно)
- ▶ За последние полгода наибольшее увеличение количества свободных помещений произошло на всех коридорах столицы: Садовое кольцо (+8,0 п.п.), пешеходные улицы (+4,8 п.п.), центральные торговые улицы (+4,6 п.п.), Патриаршие пруды (+2,5 п.п.) и Бульварное кольцо (+1,3 п.п.)
- ▶ Чаще всего арендаторы освобождали помещения, которые были менее рентабельны (преимущественно для сетевых ритейлеров и сферы общепита). Взамен арендаторы чаще всего искали новое помещение по привлекательным условиям
- ▶ Также не всем арендаторам и арендодателям удалось найти выгодные условия для обеих сторон и достичь консенсуса, поэтому многие игроки рынка принимали решение закрываться из-за неподходящих коммерческих условий
- ▶ Существенных изменений в составе арендаторов торговых коридоров с начала года не произошло. Основными арендаторами являются заведения общепита — 38% от общей площади арендуемых помещений, на втором месте расположились фэшн-операторы (11%). Замыкает тройку лидеров категория «красота и здоровье» (10%)
- ▶ Стоит отметить, что в 4 кв. 2020 г. закрывались чаще всего категории «общественное питание» (39% от общего количества закрытий), «красота и здоровье» (14%) и «банки и финансовые услуги» (9%)
- ▶ CBRE подвела итоги 2020 г. в сегменте московского стрит-ритейла и дала прогноз по развитию рынка в 2021 г. По данным аналитиков, по итогам 4 кв. 2020 года уровень вакантных помещений в центральных торговых коридорах Москвы составил 14,9%, увеличившись за три месяца на 0,5 п.п. В октябре-декабре 2020 г. зафиксировано наименьшее число закрытий с начала года – общее число освободивших помещений арендаторов почти в 2 раза меньше, чем во 2 и 3 кв.

## Структура занимаемых площадей по категориям арендаторов в 2020 г, %



Источник: Colliers International

## Арендные ставки на центральных улицах Москвы, руб./кв. м/год

Улица	2019		2020	
	минимальное значение	максимальное значение	минимальное значение	максимальное значение
Столешников переулок	180 000	250 000	153 000	307 000
Тверская ул.	70 000	110 000	52 080	92 000
Кузнецкий мост ул.	120 000	200 000	87 000	234 000
Петровка ул.	60 000	125 000	52 000	143 000
Мясницкая ул.	85 000	145 000	60 000	99 000
Б. Никитинская ул.	70 000	110 000	54 000	133 000
Новый Арбат ул.	58 000	120 000	45 000	142 000
Пятницкая ул.	63 000	100 000	48 000	75 000
Арбат ул.	56 000	130 000	46 000	104 000

Источник: Colliers International

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов, анализ Исполнителя

## Спрос и коммерческие условия

- ▶ По данным CBRE, в период с октября по декабрь арендные ставки на свободные помещения в центральных торговых коридорах оставались стабильными. В локациях Патриарших прудов и центральной части ул. Кузнецкий Мост сохраняются наиболее высокие арендные ставки, значение которых не меняется с декабря 2019 г.. Отрицательная динамика арендных ставок сохранилась на Садовом кольце (-9%), Тверской (-6%), 1-й Тверской-Ямской (-8%) и Новом Арбате (-6%)
- ▶ Баланс спроса и предложения в 2021 г. будет зависеть от дальнейшего развития эпидемиологической ситуации во всем мире. Восстановление туристического потока к докризисному уровню ожидается не ранее 2023-2024 г. Таким образом, восстановление продаж у торговых операторов, ориентированных на туристический поток, займет 2-3 года. Восстановление потребительского спроса к докризисному уровню, согласно последнему прогнозу Oxford Economics, ожидается не ранее 2022 г.
- ▶ По итогам 1 кв. 2021 г. уровень вакантных помещений в центральных торговых коридорах Москвы практически не изменился и составил 14,7% (-0,2 п. п. к предыдущему кварталу). Арендные ставки также остались на уровне 4 кв. 2020 г. Стабилизация основных показателей объясняется завершением у большинства торговых операторов программы оптимизации. Стоит отметить, что количество закрытий сократилось практически в 3 раза по сравнению со 2-3 кв. 2020 г. При этом часть закрытий это релокация ритейлеров в помещения с лучшими характеристиками или в помещения на более выгодных условиях аренды

## Прогноз

- ▶ По данным компании Colliers International, арендодатели и арендаторы сейчас стараются найти выгодные условия для обеих сторон. Многие ритейлеры также подстраховались заранее и начали договариваться с собственниками помещений о продлении согласованных во время первого локдауна условий или некоторых других послаблений, чтобы вовремя предотвратить финансовые проблемы. В первую очередь речь идет об общепите и развлекательном сегменте, находившихся под серьезным давлением в течение 2020 г.
- ▶ Восстановление заполняемости помещений общепитом выйдет на докризисный уровень не раньше весны 2021 г., как и выручка самих заведений. На данный момент владельцы ресторанный бизнеса нацелены на оптимизацию затрат и на поиски новых альтернативных каналов продаж. Банки и финансовые организации, напротив, выбрали стратегию развития в онлайн-формате. Оптимизация банковских структур началась еще с 2016 г. и продолжается сегодня
- ▶ Многие федеральные сети дальше будут развиваться посредством коррекции/смены формата. К примеру, развитие дискаунт-магазинов, которые принесли огромную популярность на фоне изменений доходов населения. Также среди продуктовых ритейлеров стала популярна опция онлайн-заказа, многие сети начали развивать данное направление, что в будущем может отразиться на целесообразности аренды площадей по фиксированной ставке, а не на проценте от товарооборота
- ▶ Фэшн-операторы будут восстанавливаться по мере изменений макроэкономических показателей: доходы населения, потребительские привычки, товарооборот и др. Ротация арендаторов будет происходить по-разному — будут занимать как аналогичные категории арендаторов, так и наоборот

### Сводные данные рынка купли продажи

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	45 000	184 100	113 200	41 700	159 300	100 000
	Северо-восток	44 700	193 300	100 200	30 200	168 000	84 000
	Восток	44 800	287 400	119 200	30 000	192 700	86 600
	Юго-восток	46 000	297 000	130 900	44 700	192 800	115 300
	Юг	44 500	289 300	132 800	47 600	211 100	108 300
	Юго-запад	53 800	280 000	150 100	48 900	239 900	126 000
	Запад	47 500	283 000	133 700	36 600	245 500	123 900
	Северо-запад	38 600	280 600	125 700	38 600	182 500	108 100
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 700	176 800	92 800	40 000	131 700	69 000
	Северо-восток	25 500	192 700	74 100	25 000	123 000	64 700
	Восток	16 300	148 100	66 900	17 000	102 900	55 900
	Юго-восток	26 000	184 400	77 800	26 000	126 300	73 900
	Юг	24 000	190 000	95 700	36 800	127 400	83 600
	Юго-запад	24 700	215 500	92 900	24 700	150 000	74 900
	Запад	22 700	185 000	80 100	25 500	130 000	61 200
	Северо-запад	30 000	225 000	105 600	49 000	156 300	96 200
от ММК до БМК	Север	19 000	136 900	57 600	21 600	90 900	52 500
	Северо-восток	15 000	139 200	57 500	18 900	114 300	50 000
	Восток	15 100	117 100	53 300	20 000	85 400	45 500
	Юго-восток	15 600	124 200	51 000	18 700	96 600	48 300
	Юг	14 800	144 000	65 000	19 000	97 600	57 100
	Юго-запад	22 700	132 800	66 000	24 800	118 500	56 000
	Запад	20 800	143 000	71 100	16 000	115 800	53 400
	Северо-запад	22 100	170 900	68 800	17 800	120 900	60 600
за пределами БМК	Север	15 100	114 900	54 300	25 000	100 800	49 300
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	12 700	76 500	44 600	15 000	76 500	40 400
	Юго-восток	15 200	137 300	54 700	15 200	109 700	49 000
	Юг	14 400	133 300	56 400	20 000	115 000	52 400
	Юго-запад	16 500	83 000	47 000	20 000	80 000	36 000
	Запад	12 000	95 200	35 300	17 000	37 300	31 500
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

### Сводные данные рынка аренды

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	4 800	56 400	18 500	4 800	24 000	13 200
	Северо-восток	4 200	60 000	15 900	4 800	24 000	11 900
	Восток	4 800	61 200	19 100	4 500	25 000	12 300
	Юго-восток	6 400	54 900	19 400	4 800	28 800	13 100
	Юг	6 000	72 000	22 200	5 800	30 400	13 800
	Юго-запад	7 200	65 000	20 900	6 600	36 000	15 700
	Запад	5 300	51 000	19 300	5 300	34 200	14 600
	Северо-запад	5 000	55 900	18 800	5 000	31 200	13 800
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 900	39 600	14 300	3 600	20 600	9 800
	Северо-восток	3 600	36 000	13 700	4 200	18 000	8 700
	Восток	4 400	27 900	10 500	3 400	16 100	9 500
	Юго-восток	4 300	36 000	13 100	3 800	18 000	10 100
	Юг	4 200	40 900	15 500	4 200	24 000	11 900
	Юго-запад	4 800	36 000	15 500	4 500	23 700	11 900
	Запад	3 600	36 000	13 800	3 800	20 000	9 800
	Северо-запад	4 400	44 400	15 800	5 400	24 000	12 900
от ММК до БМК	Север	3 500	24 000	9 900	3 600	13 500	8 100
	Северо-восток	3 300	32 000	12 800	3 700	18 000	8 600
	Восток	2 900	28 400	10 500	3 500	11 100	7 000
	Юго-восток	3 500	29 100	10 200	3 000	18 000	9 300
	Юг	3 000	29 900	10 200	3 700	18 000	8 800
	Юго-запад	3 600	300	12 300	3 800	18 000	9 300
	Запад	4 200	27 300	11 200	4 800	18 200	9 500
	Северо-запад	3 600	30 000	11 200	3 700	18 000	9 400
за пределами БМК	Север	3 000	24 700	9 000	3 000	18 000	7 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 300	24 000	8 700	3 500	16 000	6 500
	Юго-восток	3 000	30 000	11 200	3 500	18 000	8 700
	Юг	3 000	27 600	9 900	3 600	18 000	8 500
	Юго-запад	3 500	25 000	9 300	3 600	14 400	8 200
	Запад	3 600	26 000	7 900	4 000	12 500	6 900
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

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

#### Ставка капитализации

- Согласно различным источникам значение ставки капитализации в Московском регионе составляет от 10,2% до 15,7%

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

Источник: Анализ Исполнителя

#### Уровень недозагрузки

- Согласно различным источникам значение уровня вакантных площадей в Московском регионе составляет от 10,3% до 25,04%

Уровень недозагрузки			
Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости			
коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	11,10%	10,30%	11,90%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 11.01.2021 г.), стр. 57	19,23%	14,27%	25,04%
<b>Среднее</b>	<b>15,17%</b>	<b>12,29%</b>	<b>18,47%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

#### Срок экспозиции

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

Сроки экспозиции			
Тип недвижимости	Среднее значение, мес	Нижняя граница, мес	Верхняя граница, мес
Административные (офисные) помещения и здания	8	4	13
Торговые и развлекательные здания и помещения	7	3	12
<b>Среднее</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>13</b>

Источник: Анализ Исполнителя

### Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

- Критерии для составления выборки:
  - Расположение за пределами Московской кольцевой автодороги, восточное, юго-восточное и южное направления
  - Тип объекта – торговые и смешанные объекты
- Выборка представлена в таблицах далее

## Предложения по продаже объектов свободного назначения в Московском регионе

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Москва, улица Вертолетчиков, 2Ак1	480,0	115 000 000	239 583	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/255836323">https://www.cian.ru/sale/commercial/255836323</a>
Москва, Жулебинский бульвар, 6/11, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	366,0	52 000 000	142 077	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/252601500">https://www.cian.ru/sale/commercial/252601500</a>
Москва, Саранская улица, 2, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	230,6	25 890 000	112 272	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/234817672">https://www.cian.ru/sale/commercial/234817672</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, 116-й кв-л, улица Кирова, 12к2, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	270,0	28 500 000	105 556	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/252229978">https://www.cian.ru/sale/commercial/252229978</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Московская улица, 3, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	416,0	23 500 000	56 490	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251189078">https://www.cian.ru/sale/commercial/251189078</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Красная Горка мкр, улица Наташинская, 16	238,0	26 000 000	109 244	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251189075">https://www.cian.ru/sale/commercial/251189075</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Шевлякова, 2/24, ш. Новорязанское (9 км до МКАД)	255,0	31 000 000	121 569	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/256722294">https://www.cian.ru/sale/commercial/256722294</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, проезд 1-й Панковский, 21, ш. Новорязанское (8 км до МКАД)	340,0	35 000 000	102 941	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/255107872">https://www.cian.ru/sale/commercial/255107872</a>
Москва, Лухмановская улица, 5	317,7	49 000 000	154 234	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/254509926">https://www.cian.ru/sale/commercial/254509926</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, 1-й Лермонтовский ЖК, к1.1	316,0	80 000 000	253 165	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/256788143">https://www.cian.ru/sale/commercial/256788143</a>
Москва, Хвалынский бульвар, 7/11к1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	562,0	102 000 000	181 495	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/252559466">https://www.cian.ru/sale/commercial/252559466</a>
Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Новорязанское шоссе, 5Б, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	582,0	112 500 000	193 299	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246747435">https://www.cian.ru/sale/commercial/246747435</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Кирова, 9к1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	580,0	30 500 000	52 586	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/254376468">https://www.cian.ru/sale/commercial/254376468</a>
Москва, улица Дмитриевского, 16	338,0	58 000 000	171 598	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/250593026">https://www.cian.ru/sale/commercial/250593026</a>
Москва, улица Наташи Качуевской, 5	218,6	70 000 000	320 220	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246600767">https://www.cian.ru/sale/commercial/246600767</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Парковая улица, 1/18, ш. Рязанское (7 км до МКАД), ш. Егорьевское (2 км до МКАД)	807,0	78 850 000	97 708	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155667591">https://www.cian.ru/sale/commercial/155667591</a>
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	800,0	96 000 000	120 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/205241049">https://www.cian.ru/sale/commercial/205241049</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>52 586</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>320 220</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>149 061</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Предложения по аренде объектов свободного назначения в Московском регионе					
Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник	
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Инициативная улица, 5с1	280,2	560 400	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/256614707">https://www.cian.ru/rent/commercial/256614707</a>	
Москва, Котельники, ул. Сосновая, 2к4	326,8	1 100 000	40 392	<a href="https://kotelniki.cian.ru/rent/commercial/255054116/">https://kotelniki.cian.ru/rent/commercial/255054116/</a>	
Москва, Оренбургская улица, 18	340,0	599 760	21 168	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/213587547">https://www.cian.ru/rent/commercial/213587547</a>	
Москва, Лениногорская улица, 32С1	210,0	210 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/254345422">https://www.cian.ru/rent/commercial/254345422</a>	
Москва, Лермонтовский проспект, 10К1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	310,0	249 990	9 677	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/255403653">https://www.cian.ru/rent/commercial/255403653</a>	
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Митрофанова, 11	250,0	275 000	13 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/235048297">https://www.cian.ru/rent/commercial/235048297</a>	
Москва, Привольная улица, 65/32, ш. Новорязанское (2 км до МКАД)	254,8	279 000	13 140	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/256568805">https://www.cian.ru/rent/commercial/256568805</a>	
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	300,0	300 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/252956058">https://www.cian.ru/rent/commercial/252956058</a>	
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Инициативная улица, 7В	212,2	339 520	19 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/233691982">https://www.cian.ru/rent/commercial/233691982</a>	
Москва, Большая Косинская улица, 24А	309,0	370 800	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/248075720">https://www.cian.ru/rent/commercial/248075720</a>	
Москва, улица Липчанского, 4к2	275,0	400 000	17 455	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/255748050">https://www.cian.ru/rent/commercial/255748050</a>	
Москва, Привольная улица, 70К1, ш. Новорязанское (2 км до МКАД)	270,0	405 000	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/250255741">https://www.cian.ru/rent/commercial/250255741</a>	
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 112, ш. Новорязанское (6 км до МКАД)	250,0	450 000	21 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/245060163">https://www.cian.ru/rent/commercial/245060163</a>	
Москва, Жулебинский бульвар, 30К1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	311,8	595 000	22 899	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/240102354">https://www.cian.ru/rent/commercial/240102354</a>	
Москва, улица Дмитриевского, 15	380,0	690 000	21 789	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/255477147">https://www.cian.ru/rent/commercial/255477147</a>	
Москва, улица Наташи Качуевской, 5	283,1	707 750	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/252995787">https://www.cian.ru/rent/commercial/252995787</a>	
Москва, улица Дмитриевского, 9А	638,0	879 999	16 552	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249290027">https://www.cian.ru/rent/commercial/249290027</a>	
Москва, Лермонтовский проспект, 2К1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	631,0	1 893 000	36 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/253642609">https://www.cian.ru/rent/commercial/253642609</a>	
Москва, Пронская улица, 5К1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	1 366,9	2 733 800	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/245494104">https://www.cian.ru/rent/commercial/245494104</a>	
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 1к1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	300,0	300 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/219669739">https://www.cian.ru/rent/commercial/219669739</a>	
Москва, Жулебинский бульвар, 9, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	270,0	594 000	26 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/247095815">https://www.cian.ru/rent/commercial/247095815</a>	
Москва, Хвалынский бульвар, 4К1, ш. Новорязанское (5 км до МКАД)	367,0	950 000	31 063	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/253214992">https://www.cian.ru/rent/commercial/253214992</a>	
Москва, улица Генерала Кузнецова, 16К1, ш. Новорязанское (3 км до МКАД)	644,0	1 610 000	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/251514823">https://www.cian.ru/rent/commercial/251514823</a>	
<b>Минимальное значение</b>			<b>9 677</b>		
<b>Максимальное значение</b>			<b>40 392</b>		
<b>Среднее значение</b>			<b>21 171</b>		

Источник: Анализ Исполнителя

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

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ Общая методология оценки	36
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	40
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	41
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	48
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60

### Общий подход к оценке

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

### Термины и определения

#### Общие понятия оценки (ФСО №1)

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

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

#### Термины и определения, используемые в отчете

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

#### Подходы к оценке (ФСО №1)

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

### Виды стоимости (135-ФЗ)

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

### Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

### Теория оценки

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

### Затратный подход

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

- ▶ определение износа и устареваний
  - ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
  - ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства
- Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CZY) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ( $ZB_{окс}/Z3_{окс}$ )
  - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
    - метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
    - метод коэффициентов удорожания (индексный)
    - метод количественного анализа
  - ▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )

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

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

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

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

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

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

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

### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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

### Обоснование применимости подходов к оценке

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

### Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

#### ▶ Затратный подход

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

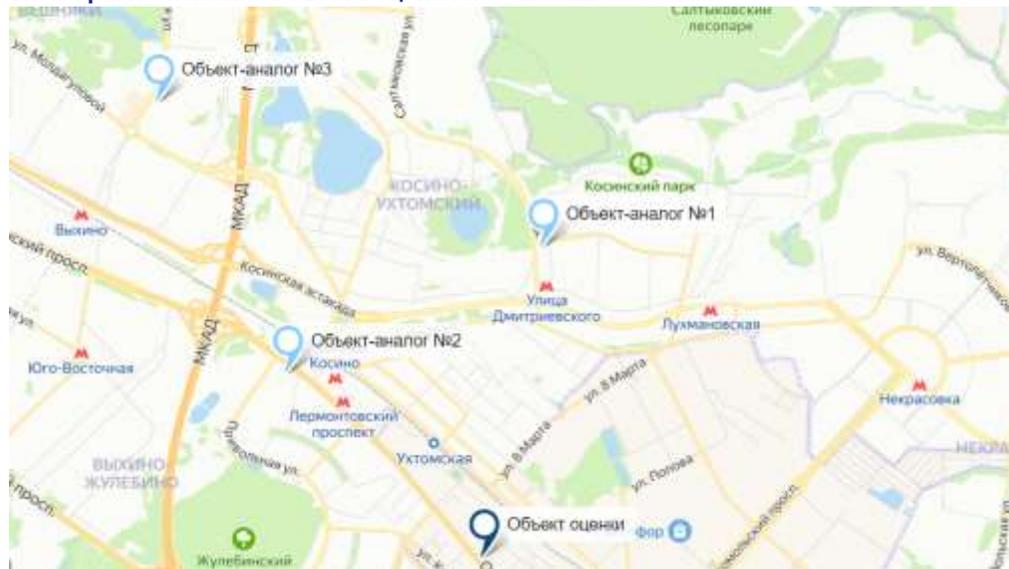
#### ▶ Сравнительный подход

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

#### ▶ Доходный подход

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

### Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская обл., г/о Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55  
Объект-аналог №1: г. Москва, р-н Косино-Ухтомский, ул. Наташи Качуевской, д. 5  
Объект-аналог №2: г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, Пермонтовский просп., 2К1  
Объект-аналог №3: г. Москва, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 29

### Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода справедливая стоимость Объекта оценки оценивалась методом корректировок, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым имущественным комплексом
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на карте
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Таким образом, удельная стоимость помещения составила: **301 218 руб./кв. м с НДС**
- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

**166 220 000,00 руб., округленно, без НДС**

## Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская область, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	г. Москва, р-н Косино-Ухтомский, ул. Наташи Качуевской, д. 5	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., 2К1	г. Москва, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 29
<b>Тип объекта</b>	нежилое помещение (ПЧН)	нежилое помещение (ПЧН)	нежилое помещение (ПЧН)	нежилое помещение (ПЧН)
<b>Общая площадь, кв. м</b>	662,2	218,6	255,0	1 047,0
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Арендный бизнес</b>	отсутствует	имеется	отсутствует	имеется
<b>Линия застройки</b>	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы
<b>Этаж расположения</b>	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал
	1-й этаж			
	662,2	220,0	255,0	600,0
выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
подвал, кв. м	-	-	-	447,0
цоколь, кв. м	-	-	-	-
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Наличие парковки</b>	имеется	стихийная	имеется	стихийная
<b>Тип планировки</b>	зальная	зальная	зальная	зальная
<b>Состояние отделки</b>	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<b>Дата предложения</b>	19.05.2021	19.05.2021	19.05.2021	19.05.2021
<b>Цена предложения, руб., с НДС</b>		69 800 000	97 200 000	297 000 000
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС</b>		319 319	381 176	283 668
<b>Контакты</b>		7 983 666-97-29	7 901 221-01-91	7 495 231-66-43
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/253288742/">https://www.cian.ru/sale/commercial/253288742/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/239661019/">https://www.cian.ru/sale/commercial/239661019/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

## Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС</b>		319 319	381 176	283 668
<b>Площадь, кв. м</b>		218,6	255,0	1 047,0
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		319 319	381 176	283 668
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		319 319	381 176	283 668
<b>Особые условия (арендный бизнес)</b>	отсутствует	имеется	отсутствует	имеется
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(6,0%)	-	(6,0%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		300 160	381 176	266 648
<b>Дата предложения</b>	19.05.2021	19.05.2021	19.05.2021	19.05.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		300 160	381 176	266 648
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,8%)	(8,8%)	(8,8%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		273 846	347 760	243 271
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	г. Москва, р-н Косино-Ухтомский, ул. Наташи Качуевской, д. 5	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., 2К1	г. Москва, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 29
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Линия застройки</b>	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	662,2	218,6	255,0	1 047,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(13,0%)	(12,0%)	6,0%
<b>Тип объекта</b>	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
<i>Корректировка тип объекта, %</i>		-	-	-
<b>Этаж расположения</b>	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал
	1-й этаж 662,2	220,0	255,0	600,0
выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
подвал, кв. м	-	-	-	447,0
цоколь, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	16%

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
<b>Наличие парковки</b>	имеется	стихийная	имеется	стихийная
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		11,0%	-	11,0%
<b>Состояние отделки</b>	стандартная отделка в рабочем состоянии			
Корректировка, руб./кв. м с НДС		-	-	-
<b>Тип планировки</b>	зальная	зальная	зальная	зальная
Корректировка, руб./кв. м с НДС		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>264 453</b>	<b>306 029</b>	<b>333 173</b>
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю</i>		38,8%	20,8%	48,2%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,272	0,508	0,219
<b>Удельная стоимость, руб./кв. м, с НДС</b>	<b>301 218</b>			
<b>Справедливая стоимость руб., с НДС</b>	<b>199 466 864,69</b>			
<b>Справедливая стоимость руб., без НДС</b>	<b>166 220 000,00</b>			

Источники: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги №1 и №3 представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку. По данным специалистов риэлтерских компаний Московской области, период поиска арендаторов может составить порядка 3 месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, новый собственник недополучит 25% годового дохода (3 месяца из 12). Подробный расчет корректировки приведен в таблице. Корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 составила минус 6%

## Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	75	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования</i>	%	13,39%				
Период дисконтирования	-	0,31	1,12	2,12	3,12	4,12
Фактор дисконтирования		0,96	0,87	0,77	0,68	0,60
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	72	89	80	72	64
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	96	89	80	72	64
<b>Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>376</b>				
<b>Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>400</b>				
<b>Корректировка, %</b>		<b>-6,0%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г.	
Коллективное мнение оценщиков, табл. 231, стр. 343	10,8%
Коллективное мнение банкиров, табл. 245, стр. 363	9,5%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт", данные на 01.04.2021 г.	6,00%
<b>Среднее значение, %</b>	<b>8,8%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в соседних районах, с хорошей транспортной доступностью и схожей окружающей жилой застройкой, следовательно, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1-х линиях оживленных улиц, следовательно, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 234, рис. 70). Уравнение регрессии имеет следующий вид:  $Y = 1,5836 * X^{-0,129}$ . Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	662,2	218,6	255,0	1 047,0
Удельная цена	0,69	0,790	0,775	0,646
Корректирующий коэффициент		0,867	0,884	1,061
<b>Корректировка, %</b>		<b>-13,0%</b>	<b>-12,0%</b>	<b>6,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

► **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и все объекты-аналоги принадлежат к одному и тому же типу помещений – нежилые помещения свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется

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

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

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

► Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

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

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

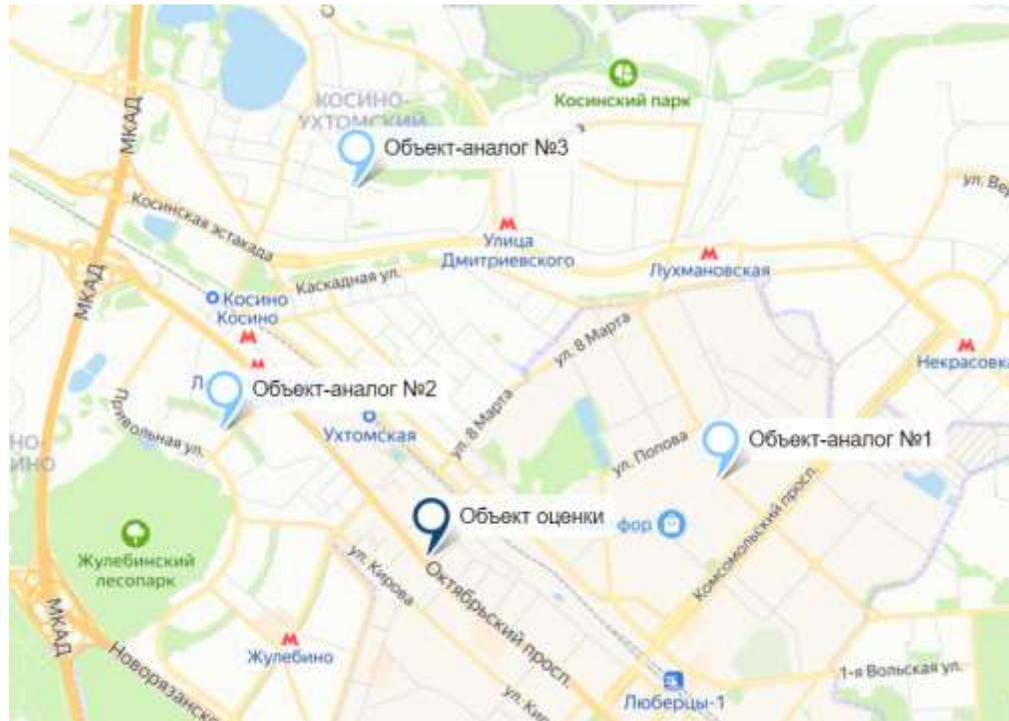
- Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,67
- Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,83
- Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,74

Корректировка на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж, подвал
Площадь 1-го этажа, кв. м	662,20	220,0	255,0	600,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	0,00	-	-	-
Площадь подвала, кв. м	0,00	-	-	447,0
Площадь цоколя, кв. м	0,00	-	-	-
Доля помещений на 1-м этаже	1,00	1,00	1,00	0,57
Доля помещений выше 1-го этажа	0,00	-	-	-
Доля помещений в подвале	0,00	-	-	0,43
Доля помещений в цоколе	0,00	-	-	-
1-й этаж	1,00			
Отношение удельной цены/ставки аренды объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене/ставке аренды такого же объекта на 1-м этаже	0,83			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,67			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,74			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	1,00	0,86
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>16%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** наличие отдельного входа повышает стоимость объекта торговой недвижимости. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют отдельный вход, следовательно, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и объект-аналог №2 обеспечены парковкой, в то время как объекты-аналоги №1 и №3 имеют стихийную парковку, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производился на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2020», 2020 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 218, табл. 119). Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 11%
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и все объекты-аналоги представлены с сопоставимым уровнем отделки, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип планировки:** Объект оценки и все объекты-аналоги представлены с зальными планировками, следовательно применение корректировки не требуется

## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская обл., г/о Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55

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

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

Объект-аналог №3: г. Москва, Оренбургская ул., 18

## Выбор метода расчета

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

## Параметры модели дисконтирования

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

## Общие предположения по Объекту оценки

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

## Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки площадью 662,2 кв. м производился методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с Объектом оценки
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб./кв. м/год
- ▶ Таким образом, справедливая ставка аренды нежилого помещения площадью 662,2 кв. м, составила: **28 669** руб./кв. м/год, с НДС, КУ оплачиваются дополнительно
- ▶ Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки площадью 662,2 кв. м приведен в таблице далее

## Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	Московская обл., Люберцы, мкр. Северные Люберцы, ул. Воинов-интернационалистов, 12а	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, Жулебинский бул., 9	г. Москва, Оренбургская ул., 18
<b>Линия застройки</b>	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	внутриквартально	внутриквартально
<b>Тип объекта</b>	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
<b>Общая площадь, кв. м</b>	662,2	130,0	270,0	210,0
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Ставка аренды, руб./мес., с НДС</b>		330 000	594 000	420 000
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		30 462	26 400	24 000
<b>Условия аренды</b>	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ и ЭР оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
<b>Этаж расположения</b>	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Наличие парковки</b>	имеется	стихийная	стихийная	стихийная
<b>Тип планировки</b>	зальная	зальная	зальная	зальная
<b>Состояние отделки</b>	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<b>Дата предложения</b>	19.05.2021	19.05.2021	19.05.2021	19.05.2021
<b>Контакты</b>		7 916 760-79-85	7 901 129-93-43	7 909 931-08-30
<b>Источник*</b>		<a href="http://inkomgarant.ru/catalog/arenda-nedvijimosti/pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya-130-m/">http://inkomgarant.ru/catalog/arenda-nedvijimosti/pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya-130-m/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/247095815/">https://www.cian.ru/rent/commercial/247095815/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_m_1731029337">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_m_1731029337</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

## Расчет величины ставки аренды

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год., с НДС</b>		30 462	26 400	24 000
<b>Площадь, кв. м</b>		130,0	270,0	210,0
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		30 462	26 400	24 000
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		30 462	26 400	24 000
<b>Условия аренды</b>	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ и ЭР оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, %</i>		-	2 436	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		30 462	28 836	24 000
<b>Дата предложения</b>	19.05.2021	19.05.2021	19.05.2021	19.05.2021
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		30 462	28 836	24 000
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		(8,8%)	(8,8%)	(8,8%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		27 796	26 313	21 900
<b>Местоположение</b>	Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55	Московская обл., Люберцы, мкр. Северные Люберцы, ул. Воинов-интернационалистов, 12а	г. Москва, р-н Выхино-Жулебино, Жулебинский бул., 9	г. Москва, Оренбургская ул., 18
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Линия застройки</b>	1-я линия оживленной улицы	1-я линия оживленной улицы	внутриквартально	внутриквартально
<i>Корректировка, %</i>		-	22,0%	22,0%
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	662,2	130,0	270,0	210,0
<i>Корректировка, %</i>		(14,0%)	(8,0%)	(10,0%)
<b>Тип объекта</b>	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)	нежилое помещение (ПСН)
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет величины ставки аренды (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Этаж расположения</b>	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
	1-й этаж, кв. м 662,2	130,0	270,0	210,0
	выше 1-го этажа, кв. м -	-	-	-
	подвал, кв. м -	-	-	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Наличие парковки</b>	имеется	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка, %</i>		11,0%	11,0%	11,0%
<b>Тип планировки</b>	зальная	зальная	зальная	зальная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Состояние отделки</b>	стандартная отделка в рабочем состоянии			
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торе)</i>		25,0%	41,0%	43,0%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год, с НДС</b>		26 534	32 782	26 691
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,456	0,278	0,265
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>28 669</b>		
<b>ПВД, руб./год, с НДС</b>		<b>18 984 827</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась без учета коммунальных услуг. Условия аренды объектов-аналогов №1 и №3 также не включают коммунальные услуги в ставку аренды, а объект-аналог №2 не включает коммунальные услуги и эксплуатационные расходы, в связи с чем требуется применение корректировки. Расчеты основаны на данных, полученных из Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2020, стр. 105, табл. 60). Корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 2 436 руб./кв. м/год, рассчитанная следующим образом:  $2\,971 \cdot (1 - 18\%)$
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные арендные ставки, по которым реализуются объекты, несколько отличаются от заявленных в объявлениях арендных ставок. Значение скидки на торг определялось по нескольким источникам данных и составило минус 8,8%

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

Тип объекта	Значение
Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г.	
Коллективное мнение оценщиков, табл. 231, стр. 343	9,5%
Коллективное мнение банкиров, табл. 245, стр. 363	8,0%
<b>Среднее значение</b>	<b>8,8%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

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

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** здания, в которых расположены Объект оценки и объект-аналог №1, расположены на 1-х линиях оживленных улиц, а объекты-аналоги №2 и №3 расположены внутриквартально, следовательно требуется применение корректировки. Расчет корректировки производился на основании информации, полученной из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 4-е издание от 11.01.2021 г., стр. 52). Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила плюс 22%, рассчитанная следующим образом:  $(1,22 - 1) \cdot 100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость аренды 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 240, рис. 76). Уравнение регрессии имеет следующий вид:  $Y = 1,3362 \cdot X^{-0,09}$ . Подробный расчет корректировки приведен далее

## Корректировка на площадь в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	662,2	130,0	270,0	210,0
Удельная цена	0,74	0,86	0,81	0,83
Корректирующий коэффициент		0,864	0,922	0,902
<b>Корректировка, %</b>		<b>-14,0%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>-10,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги и Объект оценки принадлежат к одному и тому же типу помещений – нежилые помещения свободного назначения (ПСН), следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1–х этажах зданий, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** наличие отдельного входа повышает стоимость объекта торговой недвижимости. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют отдельный вход, следовательно применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки обеспечен парковкой, в то время как все объекты-аналоги обеспечены стихийной парковкой, следовательно требуется применение корректировки. Расчет корректировки производился на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2020», 2020 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 218, табл. 119). Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 11%
- ▶ **Корректировка на тип планировки:** все объекты-аналоги, так же как и Объект оценки, имеют сопоставимый тип планировки, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки Объекта оценки и объектов-аналогов. У Объекта оценки и у объектов-аналогов стандартная отделка в рабочем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$ПВД = S \times C_a$$

где:

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

- ▶ Удельный показатель справедливой стоимости арендной ставки для помещения свободного назначения в г. Люберцах составил 28 669 руб./кв. м/год с НДС
- ▶ Арендопригодная площадь объекта составляет 662,2 кв. м (100% от общей площади объекта по данным Заказчика). Итоговое значение ПВД для оцениваемого объекта представлено в таблице выше

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ 1-й прогнозный период (19.05.2021 г. – 31.12.2021 г.). Объект анализа имеет общую площадь 662,2 кв. м. Согласно данным участников рынка, время для поиска арендаторов может составить от 3 до 9 месяцев. К расчетам было принято значение в 3 мес. (90 дней). Положительность 1-го прогнозного периода 226 дней. Таким образом, Исполнитель исходит из предположения, что в течение 1-го прогнозного периода уровень недозагрузки составит 39,8% (90 дн./226 дн.\*100%)
- ▶ Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л. А. (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, доходный подход, стр. 34, табл. 3) средняя величина процента недозагрузки для объектов свободного назначения составляет 12,5%. Данное значение принято со 2-го прогнозного периода, а также в постпрогнозном периоде

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

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

## Прогноз расходов

- ▶ Согласно данным, полученным из Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2020, стр. 105, табл. 60), к операционным расходам относятся: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. В связи с этим, при расчете операционных расходов Исполнителем из состава операционных расходов были выделены коммунальные расходы
- ▶ В рамках данного анализа к расчету принимается средняя величина операционных и эксплуатационных расходов для торговых помещений класса С по г. Москве. Расчеты основаны на данных, полученных из Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2020, стр. 105, табл. 60). Для выделения из состава операционных расходов коммунальных платежей были использованы данные исследований компании ABN-Group (Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, данные на 11.01.2021 г., стр. 54, табл. 13), согласно которым доля коммунальных расходов в составе операционных расходов составляет 26%
- ▶ Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составили 3 566 руб./кв. м с НДС, общая сумма операционных расходов составила 2 361 112руб. (3 566 руб./кв. м \* 662,2 кв. м)

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

Показатель	Значение
Арендопригодная площадь, кв. м	662,2
Коммунальные платежи, руб./кв. м с НДС	1 253
Операционные расходы, руб./кв. м с НДС	4 818
Операционные расходы без учета коммунальных платежей, руб./кв. м с НДС	3 566
<b>Итого операционные расходы (без учета коммунальных платежей), руб. с НДС</b>	<b>2 361 112</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

- $R_{об}$  – общий коэффициент дисконтирования
- $R_{б.р.}$  – безрисковая ставка дохода
- $R_p$  – премия за специфический риск
- $R_{н.л.}$  – премия за низкую ликвидность
- $R_{и.м.}$  – премия за инвестиционный менеджмент

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату оценки, с датой погашения 16.03.2039 г., средняя доходность по ним составила 7,26%

► Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

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

где:

- $R_{н.л.}$  – премия за низкую ликвидность
- $R_{б.р.}$  – безрисковая ставка
- $T_{экс.}$  – период экспозиции объекта на рынке

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

► Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,50%

### Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска					
		1	2	3	4	5
<b>Систематический риск</b>						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1		
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
<b>Несистематический риск</b>						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный		1			
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		5	2	1	-	-
Взвешенный итог		5	4	3	-	-
Сумма	12					
Количество факторов	8					
Средневзвешенное значение балла	1,50					
<b>Итоговая премия за риск</b>	<b>1,50%</b>					

Источник: Анализ Исполнителя

► Премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен далее

## Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 13,39%

## Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,26%
Премия за специфический риск	1,50%
Премия за низкую ликвидность	3,63%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>13,39%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

- $R_{\text{возв}}$  - норма возврата капитала
- $R$  - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- $k$  – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости
- ▶ Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://starielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-služhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 26 лет (2021 год – 1995 год). Соответственно, оставшийся срок равен 74 года (100 лет – 26 лет)
- ▶ Таким образом, норма возврата составила 0,0012254%

## Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	1995
Нормативный срок службы	100
ГОД оценки (ПП)	2021
Оставшийся срок службы	74
<b>Ставка дисконтирования, %</b>	<b>13,39%</b>
<b>Норма возврата, %</b>	<b>0,0012254%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение долгосрочного темпа роста

- ▶ Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2026 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

## Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице

## Расчет ставки капитализации

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,26%
Премия за специфический риск	1,50%
Премия за низкую ликвидность	3,63%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>13,39%</b>
Долгосрочный темп роста	4,00%
Норма возврата, %	0,0012254%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>9,39%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 92, таб. 46) ставка капитализации для офисно-торговых объектов находится в диапазоне от 8,7% до 10,5%. Полученное расчетное значение ставки капитализации соответствует данному диапазону

## Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	19.05.2021-31.12.2021	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,2%	3,9%	4,0%	4,1%	4,0%
<b>Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС</b>	<b>18 984 827</b>	<b>11 754 989</b>	<b>19 782 189</b>	<b>20 553 694</b>	<b>21 375 842</b>	<b>22 252 252</b>	<b>23 142 342</b>
Потери от недозагрузки, %		39,8%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%
<b>Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС</b>		<b>7 073 798</b>	<b>17 309 415</b>	<b>17 984 482</b>	<b>18 703 862</b>	<b>19 470 721</b>	<b>20 249 549</b>
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	2 361 112	1 461 949	2 460 278	2 556 229	2 658 478	2 767 476	2 878 175
<b>Чистый операционный доход, руб., с НДС</b>		<b>5 611 850</b>	<b>14 849 137</b>	<b>15 428 253</b>	<b>16 045 384</b>	<b>16 703 245</b>	<b>17 371 374</b>
Ставка дисконтирования, %		13,39%	13,39%	13,39%	13,39%	13,39%	13,39%
Ставка капитализации, %							9,39%
Период дисконтирования		0,31	1,12	2,12	3,12	4,12	4,62
Фактор текущей стоимости		0,9618	0,8688	0,7662	0,6757	0,5959	0,5596
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		5 397 719	12 900 970	11 821 243	10 842 308	9 954 002	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							50 916 240,84
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							184 974 521,00
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							103 519 316,98
<b>Справедливая стоимость объекта недвижимости руб., с НДС</b>							<b>154 435 557,82</b>
<b>Справедливая стоимость объекта недвижимости руб., округленно, без НДС</b>							<b>128 700 000,00</b>

Источник: Анализ Исполнителя

### Расчет стоимости реверсии терминальной стоимости

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

$$C = \frac{ЧОД * (1 + g)}{R}$$

где:

C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде

- Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода
- В рамках данного анализа предполагается, что после 2026 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, публикуемым ресурсом EIU, или 4,0%

### Расчет справедливой стоимости доходным подходом

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

**128 700 000 руб., округленно, без НДС**

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	35
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ <b>Результаты оценки справедливой стоимости</b>	59
<b>Приложения</b>	60

## Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС		Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС
	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС	Вес	
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	166 220 000,00	0,5	
Доходный	128 700 000,00	0,5	
<b>Итого</b>			<b>147 460 000,00</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 662,2 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, г. Люберцы, Октябрьский просп., д. 55, пом. 1, кадастровый номер 50:22:0010205:1095, по состоянию на 19 мая 2021 г., составила:  
**147 460 000 (Сто сорок семь миллионов четыреста шестьдесят тысяч) руб. 00 копеек, без НДС**
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

	стр.		стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	<b>Приложения</b>	
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7	1. Декларация качества оценки	61
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	10	2. Список используемой литературы	62
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12	3. Полисы страхования ответственности	63
<b>Основные факты и выводы</b>	15	4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	65
<b>Описание Объекта оценки</b>	17	5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	66
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21	6. Фотографии объекта оценки	67
<b>Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	35	7. Копии предоставленных документов	69
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58	8. Дополнительные материалы и расчеты	99
		9. Информация из сети Интернет	107

- ▶ 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»

Оценщик



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

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



# Полисы страхования ответственности (2/2)

<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90197/19</b> <b>СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>											
г. Москва	27 ноября 2019 г.										
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), 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, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если выше-сказано не соответствует действительности, Страхователь гарантирует Правила страхования, предусмотренную плату имеет полномочия настоящего Договора.											
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115102, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713066634, ОГРН 770201001 р/с 40707083090300000305 и АО «Альфа Банк», г. Москва, р/с 30101810300000000893. ОГРН 504525563.										
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Оценщик Банковский Артем Дмитриевич</b> Адрес регистрации (или ИНН): 509101153461										
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.										
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (сто одна миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай по указанным категориям (отсутствует) Лимит ответственности по каждому страховому случаю по каждому из видов страхования, превышающий в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.										
<b>ФРАНКИЗА:</b>	Франкиза не установлена (отсутствует)										
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИА:</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет – 44 000,00 руб. (сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем Банковского перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2 мая включительно в следующие сроки: <table border="1" data-bbox="248 714 973 756"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неполной оплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, полисный автоматическим образом прекращает свое действие, до дня оплаты за последний день срока оплаты овердрафта вклада, 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.									
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователю) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба взысканию, заключенному договор на применение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возмещения неправомерными судебными и иными расходами Страхователя в связи с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.										
<b>СТРАХОВОЙ РИСК:</b>	Страховым риском является предусмотренное событие, на случай наступления которого происходит страхование. Риском, на случай наступления которого заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования является: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности на применение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба: при условии, что: - действие (бездействие) оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.; - имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, в возмещение которого предъявлены претензии; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (речь идет исключительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.										
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем с учетом всех условий, ограничений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный наступлением и взыскание оспариваемой арбитражного суда (арбитражный Судовозвратом) факт причинения ущерба взысканием (взыскательным) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возмещение неправомерными судебными и иными расходами Страхователя, связанных с заявлением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении										

<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРАХОВАНИЯ:</b>	ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены в целях исполнения требований (иски, претензии) о возмещении вреда или о возмещении вреда.	
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ:</b>	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному вынесению обобщения и статьи законности Страховщика, расходы по ведению в судебном органе дел по предъявленным страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещению подлежат сам вред);</li> <li>расходы по увеличению причиненного страховым случаем ущерба;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, наравлению от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению ущерба и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франкиза» настоящего Договора.</li> </ul>	
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:</b>	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (включаются) не подлежат убытки, расходы, указанные в п. 10.9 Правил страхования. Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иная третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иски) третьим лицам в трехдневный срок с момента факта события и события страхования и уведомить в письменном виде обстоятельства и фактические последствие события по e-mail: <a href="mailto:zms@alfast.ru">zms@alfast.ru</a> или иным по почте по адресу: Российская Федерация, 115102, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Страховым делом. Денежная выплата страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховый Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ:</b>	Российская Федерация Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.	
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:</b>	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Коваленко Тамарой Сергеевны, тел. +7 (495) 788-09-50 доб.15-82, эл. почта: <a href="mailto:RevalovaTS@alfast.ru">RevalovaTS@alfast.ru</a> - Коваленко Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-50 доб.08-73, эл. почта: <a href="mailto:KovalenkoAA@alfast.ru">KovalenkoAA@alfast.ru</a> Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Сысорова Наталья Николаевна эл. почта: <a href="mailto:natalya@fer-retail.ru">natalya@fer-retail.ru</a> Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.	
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	 Селевский Артем Дмитриевич	<b>СТРАХОВЩИК:</b> <b>АО «АльфаСтрахование»</b>  в лице Руководителя управления имущественного страхования Корпоративного отдела ВЭФУ Шаболова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11898118 от 27 октября 2018 г. Дата: 2019.11.27.09:00



№ 1165 от 11.03.2021

**Выписка из реестра членов  
саморегулируемой организации оценщиков**

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
016846-1	29.03.2019	Оценки недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.03.2019, 29.03.2022	-	-

Данные сведения предоставлены по состоянию на «11» марта 2021.

Дата составления выписки «11» марта 2021.

Генеральный директор СМАО



С. Ю. Первозилов

119111, Москва, ул. Первозиловых, в/д, этаж XXIII  
телефон: (495) 604-41-09, 604-41-70, info@fmc.ru



Общий вид здания



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



Адресный указатель



Прилегающая территория



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



Вид внутри



**ФГИС ЕГРН**  
Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости"

Раздел 1

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

<b>Повещение</b>	
<small>об объекте 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.:	17483556.64

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Повещение</b>	
<small>об объекте недвижимости</small>	
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___
11.12.2017 № 99/2017/46491622	
Кадастровый номер: 50:22:0010205:1095	

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

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Повещение</b>	
<small>об объекте 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:	Сыстрова 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-притворное кирпичное нежилое помещение в 5-этажном жилому дому общей площадью 649,7кв.м. Лит. Б, Этаж N 1002), объект N 1, часть N 2,	
	дата государственной регистрации:	28.09.2005	
	номер государственной регистрации:	50-50-22/062/2005-484	
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.08.2005 по 15.08.2015		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агростил", ИНН: 7715277300		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения №21/12 от 09.08.2005г. зарегистрирован 28.09.2005г. за №50-50-22/062/2005-484		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о взыскании и исполнении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Приведенная в сведениях и наличии поступающих, но не зарегистрированных заявлений о проведении государственной регистрации права (аренды, доверительного 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.



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата  
Росреестра" по Московской области  
(полное наименование путем кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

поэтажного

(выявлен на государственном кадастровом учете)

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 введения номера и государственный кадастр недвижимости:	28.06.2012	

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	50:22:0010205:64
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 01
3	Площадь помещения:	646,6
4	Адрес (описание местоположения):	Московская область, р-н Люберецкий, г. Люберцы, пр-кт Октябрьский, в.55, пом.3
5	Назначение:	Жилая (жилая, несамокат)
6	Вид жилого помещения:	Жилая квартира
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение:	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	35666637,51
9	Сведения о правах: Общая долевая собственность, № 50-01.22-7.1998-49.1 от 16.09.1998, Шилова Ирина Борисовна, Размер доли: 1/2; Общая долевая собственность, № 50-01.22-7.1998-49.2 от 16.09.1998, Шилова Ирина 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 с кадастрового учета:	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус: запись о помещении). Сведения об объекте недвижимости имеют дату введения в Единый	

Заместитель начальника Люберецкого отдела  
(полное наименование документа)

*Ирина Шилова*  
(подпись)

И. В. Холмогорова  
(полное имя, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

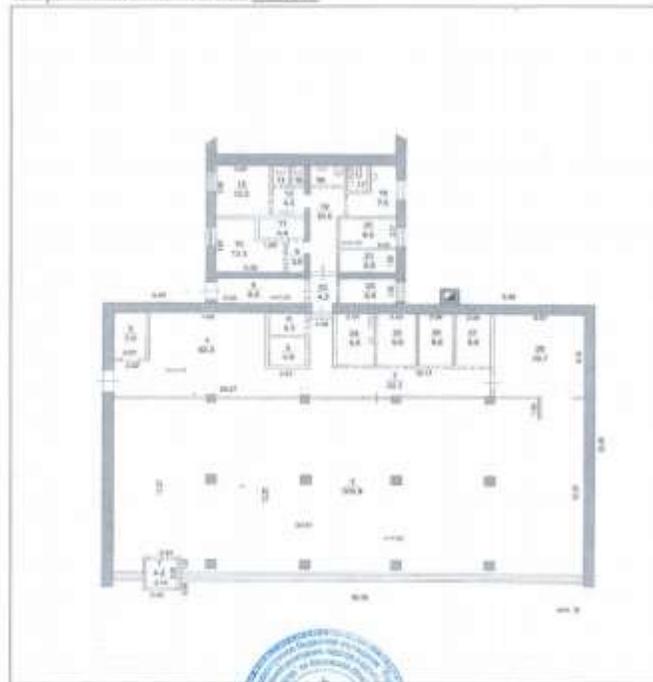
поэтажного

(выявлен на государственном кадастровом учете)

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 1:125

Заместитель начальника Люберецкого отдела  
(полное наименование документа)

*Ирина Шилова*  
(подпись)

И. В. Холмогорова  
(полное имя, фамилия)



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

г. Люберцы Московской области

«09» августа 2005г.

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

**1. Предмет договора**

- 1.1. Арендодатели обязуются передать, а Арендатор принять во временное возмездное пользование свободную от обязательств перед третьими лицами на условиях, определенных настоящим договором, нежилое просторное кирпичное помещение в пятиэтажному жилому дому, находящемуся по адресу: Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. № 55, (в дальнейшем именуемое Помещение).
- 1.2. Помещение, согласно документам Люберецкого филиала ГУП «МО БТИ», выданным 28.07.2005 г., расположено на первом этаже, имеет общую площадь **649,7 кв.м.** (шестьсот сорок девять целых и семь десятых квадратных метров) и состоит из: 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-вытяжной вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения с единовременной электрической мощностью не менее 80 кВт, канализацией и двумя прямыми городскими телефонными линиями.
  - 2.1.2. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением, не вмешиваться в его производственную и хозяйственную деятельность.
  - 2.1.3. В максимально короткие сроки 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 Люберецкого узла связи.
- 2.1.13. Предоставить Арендатору право самостоятельной сдачи в субаренду до 20 (двадцати) процентов арендованной площади.
- 2.1.14. До момента переоформления на Арендатора договоров с соответствующими обеспечивающими эксплуатацию Помещения организациями, обеспечить работоспособность системы теплоснабжения (опрессовка и ежегодная плановая сдача системы теплоснабжения организациям, отвечающим за её работоспособность).
- 2.1.15. Самостоятельно (за счет собственных сил и средств) участвовать в программах Правительства Московской области и органов местного самоуправления по облагораживанию и озеленению прилегающей территории.
- 2.1.16. Незамедлительно информировать Арендатора о любых, возникших после подписания настоящего Договора, притязаниях третьих лиц, связанных с арендуемым Помещением, как имущественного, так и немущественного характера.
- 2.1.17. Нести все расходы, не связанные с текущей эксплуатацией помещения.
- 2.1.18. Предоставить место для размещения контейнеров, предназначенных для хранения твердо-бытовых отходов.
- 2.2. Арендатор обязуется:**
- 2.2.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи в установленные Договором сроки.
- 2.2.2. 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 устранять 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 качеств арендуемых помещений. Арендодатели обязаны возместить Арендатору произведенные им расходы на указанные цели в полном объеме, в месячный срок, с момента получения от Арендатора соответствующего требования.

### 3. Платежи и расчеты по договору

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

4

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

#### 4. Ответственность сторон

- 4.1. При не внесении Арендатором арендной платы, в установленные договором сроки, Арендодатели имеют право потребовать уплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.
- 4.2. За нарушение сроков, предусмотренных п.1.6. настоящего договора добросовестная Сторона имеет право потребовать от недобросовестной Стороны уплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы арендной платы за каждый день просрочки передачи Помещения.
- 4.3. При невыполнении Арендодателями условий п.2.1.5. Договора Арендатор имеет право приостановить платежи по настоящему Договору до даты государственной регистрации соответствующего Дополнительного соглашения.
- 4.4. Арендодатели возмещают Арендатору полный материальный ущерб, причиненный не исполнением (не надлежащим исполнением) обязательств, указанных в п.п.2.1.1., 2.1.6 настоящего договора (несвоевременная оплата счетов эксплуатирующих и снабжающих организаций, несвоевременное заключение (не заключение) договоров с эксплуатирующими организациями и другие виновные действия/бездействия Арендодателей), повлекшее за собой перебои в обеспечении Помещения теплом, водой, электроэнергией, и, как следствие, нарушение технологического (торгового) процесса Арендатора.
- 4.5. Арендодатели возмещают Арендатору полный материальный ущерб, причиненный не исполнением (не надлежащим исполнением) обязательств, указанных в п. 2.1.3.
- 4.6. Нарушения в обеспечении Помещения, указанные в пункте 4.4., 4.5. фиксируются в Акте и подписываются уполномоченным представителем Арендатора. Размер понесенного материального ущерба, фиксируется в Акте материального ущерба, подписывается уполномоченным представителем Арендатора и в течение пяти календарных дней направляется Арендодателям.
- 4.7. Арендодатели в течение десяти календарных дней с момента получения Акта материального ущерба обязаны возместить материальный ущерб, предусмотренный пунктами 4.4., 4.5. настоящего договора путем перечисления соответствующей суммы на расчетный счет Арендатора, либо 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 переформирования на Арендатора договоров с соответствующими обеспечивающими эксплуатацию Помещения организациями.
- 4.11. В случае неисполнения Арендодателем обязательств, указанных в п. 7.6. настоящего Договора, ежемесячная постоянная арендная плата будет составлять 1000 (одна тысяча) долларов США в месяц, до момента оформления документов, необходимых для использования Помещения в целях, указанных в п.1.4. настоящего Договора.
- 4.12. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории РФ.

#### 5. Срок действия договора

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

#### 6. Форс-мажор

- 6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не 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 прокладок и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих нормальную эксплуатацию помещения, в соответствии с утвержденной Сторонами сметой.

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

7

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

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

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

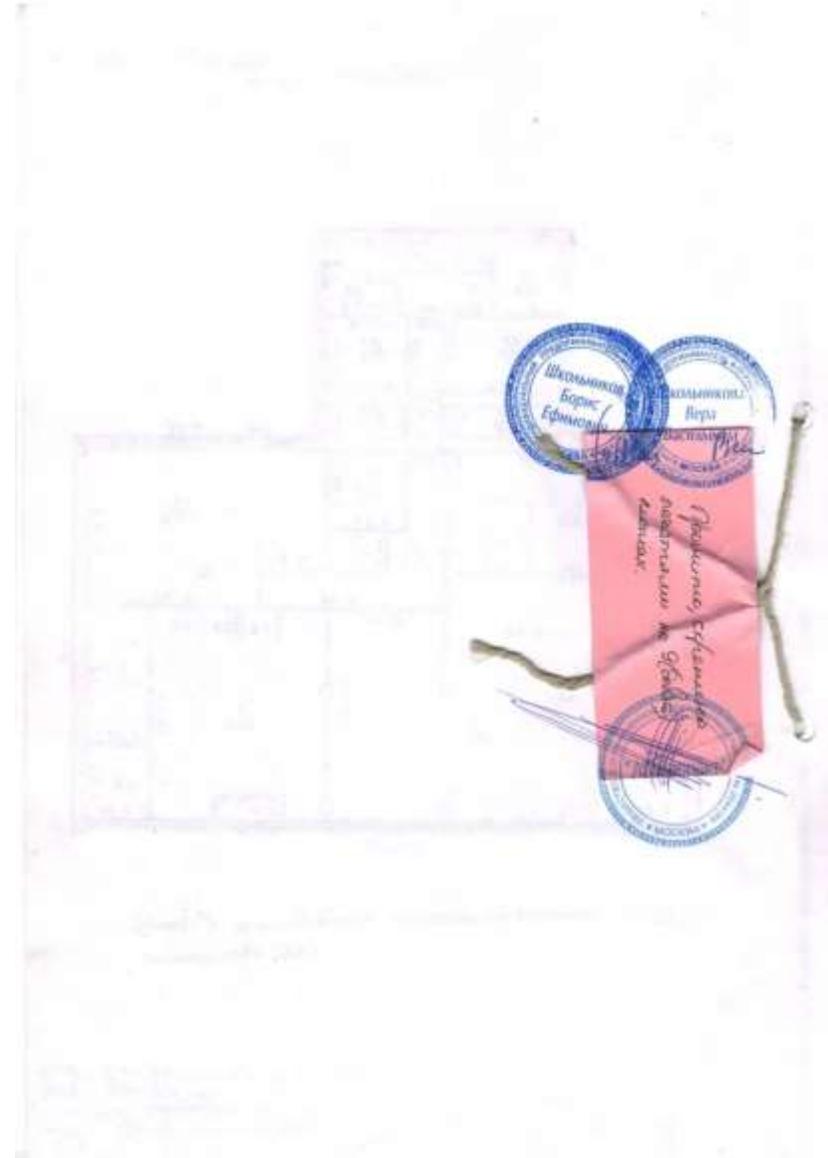
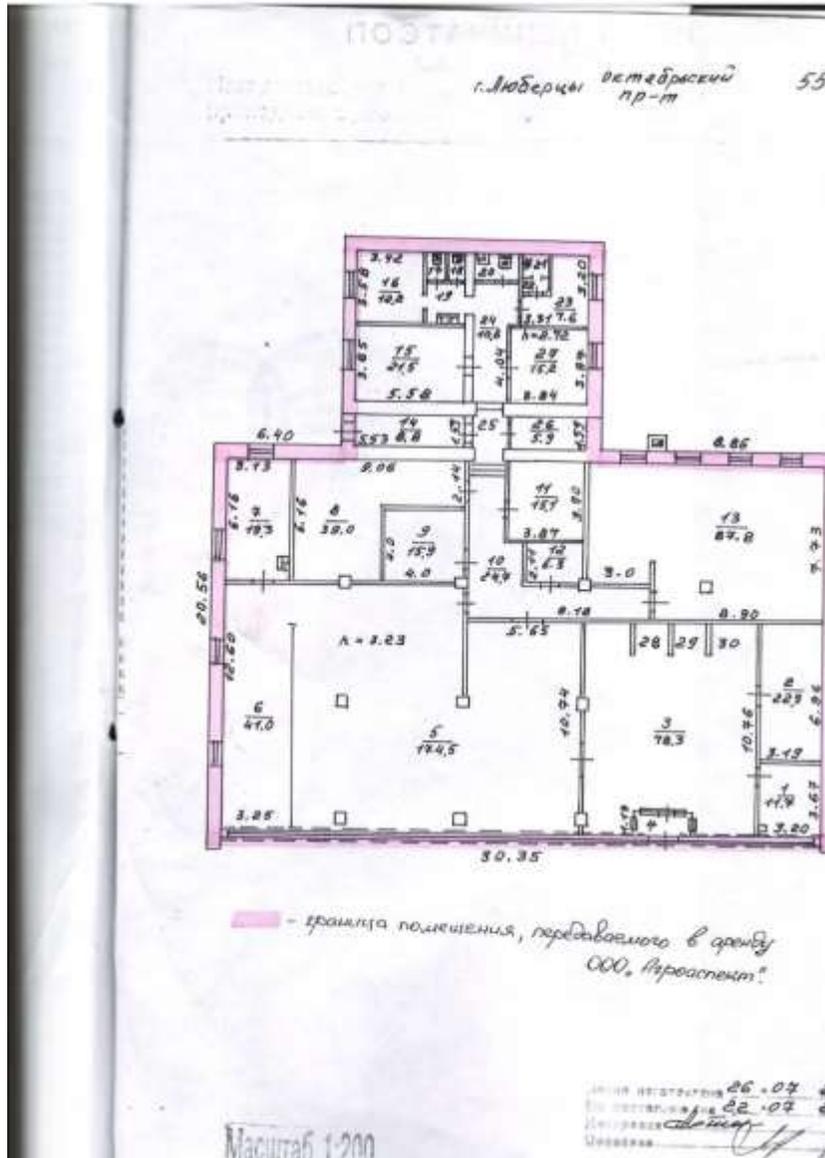
**8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

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

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

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области  
 Номер регистрационного номера — 92  
 Сведения государственной регистрации — 18/05/2018  
 Дата регистрации — 18/05/2018  
 Номер документа — 18/05/2018-001  
 Регистрационный номер — 18/05/2018-001  
 (подпись)

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.*

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

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







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

г. Люберцы Московской области 11 марта 2011 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 006585843 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.09.1947 г.р., паспорт серия 46-99 № 186301, выдан 02.04.1999 г. Ухтинским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, 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 «Агрисент»** (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.
5. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендодателей.

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

**Арендодатели:**  
**Школьников Борис Ефимович**  
 ИНН 772126257673;  
 ОГРН 304770000014320  
 Р/с 40802810238360104218 в Московском филиале  
 Сбербанка России (ОАО) г. Москва  
 К/с 30101810409000000225,  
 БИК 044525225  
 ИДП 087-513-30237  
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва  
**Школьников Вера Васильевна**  
 ИНН 772195001466,  
 ОГРН 304770000014320  
 Р/с 40802810238360104215 в Московском филиале  
 Сбербанка России (ОАО) г. Москва  
 К/с 30101810409000000225,  
 БИК 044525225  
 ИДП 087-513-30238  
 ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

**Арендатор:**  
**ООО «Агрисент»**  
 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

В. Е. Школьников  
 В. В. Школьников  
 О.Н. Шарнин



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

г. Люберцы Московской области

«28» августа 2012 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации 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 и ЗАО  
«Райффайзенбанк Австрия» г. Москва  
К/с 30101810200000000700  
БИК 044525700

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

  
В. В. Школьников  
  
В. В. Школьников

Генеральный директор  
В.В. Осипов  




  
  
  
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 Владислава Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение №6 (далее - Соглашение) к Договору № 21/12 аренды нежилого помещения от «09» августа 2005 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

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

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

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

2. 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».

3. Арендодатели настоящим подтверждают свое полное и безотзывное согласие на произведенные Арендатором на дату подписания настоящего Соглашения работы по перепланировке арендуемого Помещения (далее - Перепланировка). Арендодатели обязуются зарегистрировать изменения в ЕГРП по результатам Перепланировки и получить новые Свидетельства о государственной регистрации права, содержащие сведения о Помещении с учетом Перепланировки. Арендодатели подтверждают отсутствие претензий, связанных с выполнением Арендатором Перепланировки Помещения.

4. Взаимоотношения Сторон, прямо не урегулированные настоящим Соглашением, регламентируются положениями Договора и действующим законодательством РФ.

5. Споры, вытекающие из настоящего Соглашения, рассматриваются Арбитражным судом г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Все остальные пункты Договора остаются не измененными.

7. 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.

8. Государственная регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет средств Арендатора.

9. 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.

10. Приложение №1 к Договору изложить в редакции Приложения №1 к Соглашению.

11. Приложение №1 - копия документов технической инвентаризации.

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

**Арендодатели:**

**Школьников Борис Ефимович**

ИНН 772126267673,

ОГРН 304770000014308

р/с 40802810003100000149

в Московском филиале ОАО

«ГУТА-БАНК»

к/с 30101810600000000915

БИК 044583915

ИФР 087-513-30237

ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

**Школьников Вера Васильевна**

ИНН 772195001466,

ОГРН 304770000014320

р/с 40802810403100000150

в Московском филиале

ОАО «ГУТА-БАНК»

к/с 30101810600000000915

БИК 044583915

ИФР 087-513-30238

ИФНС № 21 по ЮВАО г. Москва

**Б. Е. Школьников**

**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

Генеральный директор

**В.В. Осипов**

**В. В. Школьников**

Приложение №1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
Помещение

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 06 марта 2013 г.

Кадастровый номер 50:01:0010000:799

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 50:01:0010000:799

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

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

1.4

**Адрес (географические):**

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	Люберецкий
Муниципальное образование	Истринский Люберецкий
Населенный пункт	Тип
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Наименование
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. Вязников  
(подпись, печать)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
Помещение

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 50:01:0010000:799

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

2. План расположения помещений на этаже

Масштаб 1:250

И. П. Вязников  
(подпись, печать)

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

Либерский филиал

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, выписи)
1	Шальневич Игорь Владимирович (паспорт: серия 46 90 номер 16201 выдан Угличским ОМ Либерского УВД МО 02.04.1998)	- Договор купли-продажи нежилого помещения от 12.03.1996г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 12.03.1996г. №15-01/22-7-1998-49.3	10
2	Шальневича Игорь Владимирович	- Договор купли-продажи нежилого помещения от 12.03.1996г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 12.03.1996г. №15-01/22-7-1998-49.3	10

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

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

**III. Описание зданий и сооружений**

Эксп. №	Наименование	По укрупненной схеме			Характеристика конструктивных элементов					
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы	подвал
1		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	жилое помещение	634,3	2,50	2580	бетонная плита	кирпичная	досб. панели	керамическая	бетонная	бетонная
2	пристроенная часть	225,8	2,01	210	бетонная плита	кирпичная	досб. панели	керамическая	бетонная	бетонная
	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	основное строение	23	2755102,00
		Итого:	2755102,00

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная балансовая стоимость

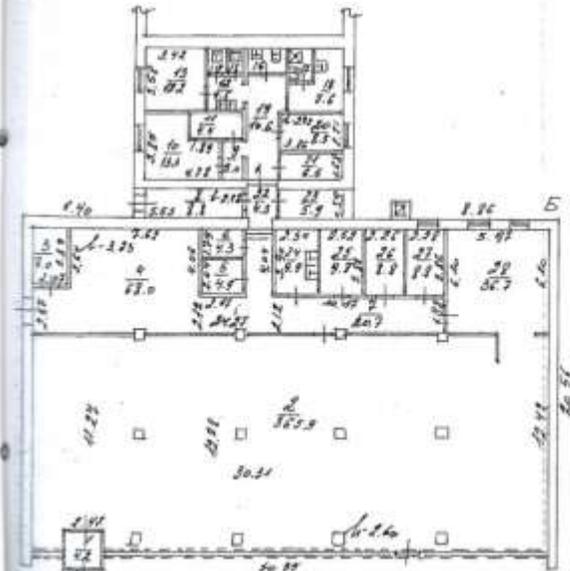
2755102,00 руб.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

СООБРАЖЕНИЯ ЛП

ЛЮБЕРЦЫ

№-ВЛОК/КАП/С/Б Деловой корпус №1-кв. 55



Исполнитель: *И.И.И.*

ЭКСПЛИКАЦИЯ

НА НЕЖИЛИЩНОЕ СТРОЕНИЕ

СОГЛАСОВАНО

19.07.2007

Масштаб 1:200

**Экспликация**  
к паспортному плану Ветеринарно-просеивное отделение пасажное отделение в 5-ти этажном здании domu №1, Б. республиканского в городе (другом поселении) г.п. Дубовице

лист № 22

№ п/п	№ инв.	№ гос. инв.	№ инв. по плану	Наименование имущества	Формы учета имущества по внутреннему обходу	Общая оценка	И-ты, по плану		Вы по плану	Сред. стоимость
							на начало	на конец периода		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	1	период						
2				первый кв		4,2		4,2	4,2	
3				второй квартал		387,9	387,9		2,80	
4				третий кв		7,0		7,0	2,21	
5				четверт		26,0		26,0		
6				конец периода		4,9	4,9			
7				суммар		4,1		4,1		
8				суммар		20,7		20,7		
9				суммар		6,8		6,8	2,20	
10				на конец		3,0		3,0	2,95	
11				кварт		13,3	13,3			
12				суммар		4,7	4,7			
13				конец периода		4,1		4,1		
14				суммар		12,2		12,2		
15				кварт		1,3		1,3		
16				суммар		1,3		1,3		
17				кварт		2,7		2,7		
18				суммар		2,8		2,8		
19				кварт		7,4		7,4		
20				суммар		20,4		20,4		
21				кварт		6,3		6,3		
22				суммар		2,1		2,1		
23				кварт		4,3		4,3	1,38	
24				суммар		1,9		1,9		
25				кварт		8,8	8,8		1,23	
26				суммар		8,8	8,8			
27				кварт		8,8	8,8			
28				суммар		8,8	8,8			
Итого по пасажному (сметному) отделению						466,8	462,3	184,1		
Итого по плану I						466,8	462,3	184,1		
Итого по плану II						466,8	462,3	184,1		

Подписано, по ведомости в образе ведомости ценности:

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

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

19 02 07  
 19 02 07  
 19 02 07

**Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту**

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

**Особые отметки**

Паспорт составлен 20 мая 2007 г.

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

Дата выдачи: 25 июня





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

г. Люберцы Московской области «20» августа 2013 года

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

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

- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2014 года составляет 903 784,26 (Девятьсот три тысячи семьсот восемьдесят четыре) рубля 26 копеек, НДС не облагается, т.к. Арендодатели используют упрощенную систему налогообложения, и уплачивается не позднее 15 (Пятнадцать) числа текущего месяца аренды 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 4080281030001000135      р/с 4080281090001000134  
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 407028101000041060  
в ЗАО «Райффайонбанк Австрия» г. Москва  
К/с 30101810200000000700  
БИК 044525700  
Генеральный директор



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

город Москва

«27» октября 2014 года

Индивидуальный предприниматель **Школьников Борис Ефимович** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006585842 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014308) 14.09.1947 г.р., место рождения: г. Саратов, паспорт серия 46 99 № 166301, выдан 02.04.1999 г. Ухтомским отделом милиции Люберецкого УВД Московской области, код подразделения 503-045, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Авиастроителя Мила, д. 11, корп. № 1, кв. 59 и индивидуальный предприниматель **Школьников Вера Васильевна** (Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 006560097 от 29.01.2004 г., ОГРН 304770000014320) 14.04.1959 г.р., место рождения: село Суворовка Сергеевского района Северо-Кавказской области, паспорт серия 45 07 № 508744, выдан 28.07.2004 г. ОНД района «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 Сереежина Максима Александровича, действующего на основании Доверенности от 15.04.2014 года, зарегистрированной в реестре за № 1-984, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение № 8 (далее – **Дополнительное соглашение**) к Договору аренды № 21/12 от 09 августа 2005 года (далее – **Договор**), заключенному в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: **Московская область, г.Люберцы, Октябрьский проспект, д. 55, (далее – «Помещение»)**, о нижеследующем:

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

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

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

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

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

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

4. В течение 15 (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 документы для согласования Реконструкции правосудно-кадастровые документы и необходимые доверенности на внесение изменений в сведения Государственного кадастра недвижимости.

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

7. Изложить пункт 7.7. Договора в следующей редакции:

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

8. Исключить пункт 3.9. Договора.

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

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

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

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

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

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

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



информационно-вычислительный центр

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

г. Москва «25» апреля 2016г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Агрисекст», 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»,

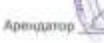
в связи с переходом в Арендодателю 18 января 2016 года права общей долевой собственности на Помещение (общая площадь 646,6 кв.м., номер на поэтажном плане: 1-28, расположенное на первом этаже, Лит.Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Люберцы, Октябрьский проспект, дом 55, кадастровый (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 настоящее 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. Закрытый реальный негласный инвестиционный фонд «Активно один» (ОГРН 1077759966756, ИНН/КПП 7725627413/7770401001, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местонахождением по адресу: 119435, г. Москва, Большой Сахарский переулок, дом 12, строение 16, в лице Генерального директора Коротовой Ю.А., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатель», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Агрисекст», 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, далее совместно именуемые «Стороны», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны»,
- Изложить п. 1.2 Договора в следующей редакции:  
«1.2. Помещение, согласно Кадастровому паспорту, выданному физлицом ФГБУ «Федеральный кадастровый палата Росреестра по Московской области» от 21.09.2015, и Техническому паспорту, выданному Люберецким филиалом ГУП МО «МО БТИ» 23.07.2007, которые являются Приложением №1 к Договору, состоят 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-ББ № 937933 от 19.01.2016 г., запись регистрации в ЕПРН № 50-50/001-50/061/006/2013-995/3 от 18.01.2016 г.»
- Стороны согласовали следующие изменения арендной платы в течение срока действия настоящего Договора:  
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 18 января 2016 года по 30 апреля 2016 года устанавливается в размере 1 918 044,15 (Один миллион девятьсот восемнадцать тысяч сорок четыре) рубля 15 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 345 347,95 (Триста сорок пять тысяч двести сорок семь) рублей 95 копеек.  
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 мая 2016 года по 31 декабря 2016 года устанавливается в размере 1 918 044,15 (Один миллион девятьсот восемнадцать тысяч сорок четыре) рубля 15 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 345 347,95 (Триста сорок пять тысяч двести сорок семь) рублей 95 копеек.  
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2017 года устанавливается в размере 2 006 485,65 (Два миллиона шесть тысяч четыреста восемьдесят пять) рублей 65 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 361 167,42 (Триста шестьдесят одна тысяча сто шестьдесят семь) рублей 42 копейки.  
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2018 года устанавливается в размере 2 066 680,35 (Два миллиона шесть тысяч шестьсот восемьдесят шесть) рублей 35 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 372 002,46 (Триста семьдесят две тысячи два) рубля 46 копеек.  
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2019 года устанавливается в размере 2 128 680,90 (Два миллиона сто двадцать восемь тысяч шестьсот восемьдесят восемь) рублей 90 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 383 162,56 (Триста восемьдесят три тысячи сто шестьдесят два) рубля 56 копеек.  
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2020 года устанавливается в размере 2 192 541,20 (Два миллиона сто девяносто две тысячи пятьсот сорок один) рубль 20 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 394 657,43 (Триста девяносто четыре тысячи шестьсот пятьдесят семь) рублей 43 копейки.  
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2021 года устанавливается в размере 2 258 317,35 (Два миллиона двести пятьдесят восемь тысяч триста семнадцать) рублей 35 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 406 497,12 (Четыреста шесть тысяч четыреста девятнадцать) рублей 12 копеек.  
- Ежемесячная арендная плата за пользование Помещением с 01 января 2022 года устанавливается в размере 2 326 066,65 (Два миллиона триста двадцать шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 65 копеек в месяц, кроме того НДС 18% в размере 418 692 (Четыреста восемнадцать тысяч шестьсот девяносто два) рубль.

5. Стороны согласовали, что начиная с 18 января 2016 года Арендодатель обязуется самостоятельно оплачивать коммунальные расходы Арендатора по электроэнергии, а Арендатор обязуется компенсировать указанные расходы 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 предусловиями 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 начисленные 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 

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:
<b>КСП Канцеля ЭА ООО Д.У. ЗИФФ рентаый «Активно одно»</b>	<b>ООО «Агроосексы»</b>
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>[Подпись]</i> Ю.А. Корольков	Генеральный директор <i>[Подпись]</i> /В.В.Осетов/

*полномочия  
получены решением  
или приказом № 00/00/00*

Арендодатель *[Подпись]*    
 Арендатор *[Подпись]*  

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное кадастровое бюро Росреестра" на Московской области  
 Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное кадастровое бюро Росреестра" на Московской области  
 КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
 помещения  
 (форма по состоянию на 01.01.2017)

Лист №	1	2	3
021*	дата вступления в силу	08.03.2017	18.03.2017
022*	кадастровый номер	50:07:0010301.001	
023*	номер кадастрового плана	75:07:0010301	
024*	кадастровый номер	134:074:00301	
025*	дата приема плана в Единый государственный реестр недвижимости	27.06.2012	

Основные сведения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположен объект недвижимости	50:07:0010301.001
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположен объект недвижимости	Этаж № 01
3	Площадь, кв.м (кв.м)	161,4
4	Адрес (адреса) объекта(ов) недвижимости	Московская область, р-н Каширский, / д.Сарайки, пр-д Юношеский, д.75, пом.1
5	Назначение	Жилые
6	Вид жилого помещения	квартира, квартира
7	Кадастровый номер участка, в котором расположен объект	134:074:00301
8	Сведения о праве (правах)	Участок № 11
9	Сведения о праве: Общедолевая собственность, № 10-01-22-7-1908-09.1 от 16.09.1998, Шумков Юрий Владимирович, Рязань дом: 1/2; Общедолевая собственность, № 10-01-22-7-1908-09.2 от 16.09.1998, Шумковская Вера Александровна, Рязань дом: 1/2	
10	Специальное назначение	
11	Сведения о включении в реестр объектов недвижимости	
12	Сведения о кадастровых оценках	
13	Сведения об объекте недвижимости	
13.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, образованного в области недвижимости	
13.2	Кадастровый номер объекта недвижимости, образованного на объекте недвижимости	
13.3	Кадастровый номер объекта недвижимости, образованного на кадастровом участке	
14	Кадастровый номер участка (участков), в котором (которых) расположен объект недвижимости (участки) и кадастровый номер участка (участков) в области недвижимости кадастровый номер участка (участков)	

Исполнитель, кадастровый кабинет: *[Подпись]*    
 Дата приема плана в Единый государственный реестр недвижимости: 27.06.2012

Арендодатель *[Подпись]*    
 Арендатор *[Подпись]*  



*№ 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 «Активные Ценности», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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







Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного периода. Полная версия по состоянию на июль, 2020 г.

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

#### 13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 231

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

343

Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного периода. Полная версия по состоянию на июль, 2020 г.

### 13.2.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

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

Таблица 245

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

363

## Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 10.04.2021 г.)



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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>1</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,72	0,89	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84

Источник: <https://statraelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2456-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda>

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

#### 11.4.2. Данные на октябрь 2020 года

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

Таблица 154

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,73	0,74
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,67	0,66	0,68

##### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 155

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,77	0,89
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,67	0,80
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,67	0,58	0,76

280

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

#### 10.7. Элемент сравнения – тип парковки

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

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

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

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

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

Таблица 119

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

218

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

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

**Зависимости**

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



Рис. 70<sup>15</sup>

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

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

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

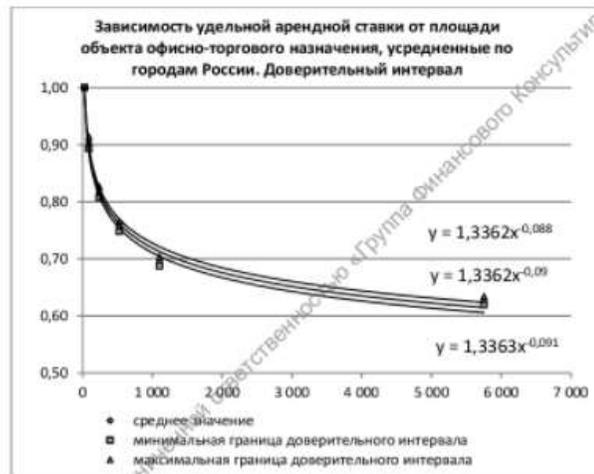


Рис. 76<sup>21</sup>

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



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

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

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

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

Таблица 61. Структура операционных расходов

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

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

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

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

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

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

**11. Недозагрузка**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	18,42	13,02	23,96
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	19,23	14,27	25,04

**12. Операционные расходы**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,15	17,02	24,11
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,13	16,86	24,02

**13. Состав операционных расходов**

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



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

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

Таблица 3

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

**Границы расширенного интервала значений процента**  
**недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 4

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

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

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

Таблица 46

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

**Границы расширенного интервала значений текущей**  
**доходности недвижимости**

Таблица 47

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

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

## 14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,36	10,08	14,95
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,28	11,52	15,74

## 15. Прибыль предпринимателя

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

## 16. Наличие витринного остекления

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

## 17. Срок экспозиции

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



rusbonds.ru/quotes.asp?emit=0&mp=10013&dtd=17&dtm=5&dt=2021&sec=1&byeff=0&bv=0&bsdvol=0&btrade=0&amm=0&cat=0&per=0&rate=0&...

Страница: 0...9  
1 | 2

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

Облигация, выпуск	Дата погашения	Состояние	Котировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день		Дата торгов	
			прк	прод	цена	изм	откр	мин	макс	средн	посл	средн	след	мен.бум		руб
ОФЗ-26230-ПД	16.03.2039	В обращении	105.59	105.599	105.599	-0.10	105.503	105.482	106.179	105.669	7.27	7.26	340	33257	35 144 144	17.05.2021
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	В обращении	98.702	98.848	98.702	-0.05	97.718	97.718	98.848	98.658	7.17	7.18	73	2060	2 032 359	17.05.2021
ОФЗ-26233-ПД	18.07.2035	В обращении	90.772	90.795	90.795	+0.35	91.09	90.7	91.2	90.8	7.27	7.27	710	966284	877 387 124	17.05.2021
ОФЗ-29010-ПК	06.12.2034	В обращении	107.989	107.99	107.99	-0.01	107.769	107.769	108.054	107.905	5	5.01	69	1948	2 101 980	17.05.2021
ОФЗ-26225-ПД	10.05.2034	В обращении	101.151	101.258	101.258	-0.04	101.4	101.001	101.699	101.227	7.23	7.23	358	12556	12 710 106	17.05.2021
ОФЗ-26221-ПД	23.03.2033	В обращении	104.801	104.874	104.873	-0.02	104.251	104.25	105.1	104.873	7.21	7.21	217	8359	8 768 320	17.05.2021
ОФЗ-29017-ПК	25.08.2032	В обращении	96.952	97.131	97.13		97.13	96.951	97.13	97.118			6	74	71 867	17.05.2021
ОФЗ-29009-ПК	05.05.2032	В обращении	106.106	106.15	106.15		105.606	105.606	106.15	106.096	5.22	5.22	78	14237	15 104 870	17.05.2021
ОФЗ-29018-ПК	26.11.2031	В обращении	97.062	97.5	97.5		97.999	97.003	97.999	97.5			15	226	220 350	17.05.2021
ОФЗ-26218-ПД	17.09.2031	В обращении	110.601	110.617	110.617	-0.08	110.301	110.301	110.84	110.737	7.16	7.14	370	16164	17 898 164	17.05.2021
ОФЗ-26235-ПД	12.03.2031	В обращении	91.911	92.09	91.932	-0.17	92.299	91.759	92.3	92.087	7.18	7.15	205	8152	7 506 956	17.05.2021
ОФЗ-29013-ПК	18.09.2030	В обращении	97.353	97.529	97.529	+0.05	97.3	97.3	97.529	97.478			19	3107	3 028 632	17.05.2021
Казахстан-11-об	11.09.2030	В обращении	96.69	96.7	96.7	+0.01	96.71	96.63	96.98	96.7	7.64	7.64	113	9351	9 042 636	17.05.2021
ОФЗ-52003-ИН	17.07.2030	В обращении	99.147	99.148	99.148	+0.05	98.862	98.861	99.24	99.114	2.62	2.63	318	2601	2 674 915	17.05.2021
ОФЗ-26228-ПД	10.04.2030	В обращении	104.627	104.794	104.795	+0.08	105.038	104.481	105.038	104.724	7.04	7.05	353	3129	3 276 816	17.05.2021
ОФЗ-29008-ПК	03.10.2029	В обращении	104.56	104.7	104.56	-0.24	105.228	104.56	105.228	104.742	4.96	4.93	29	1205	1 262 148	17.05.2021
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029	В обращении	104.001	105.999	103	-2.50	103	103	103	103	6.36	6.36	1	2	1 957	17.05.2021
ОФЗ-29019-ПК	18.07.2029	В обращении	97.403	97.75												17.05.2021
ОФЗ-26224-ПД	23.05.2029	В обращении	100.062	100.199	100.199	+0.01	100.202	99.955	100.32	100.193	6.99	6.99	188	6287	6 299 140	17.05.2021
ОФЗ-29015-ПК	18.10.2028	В обращении	97.52	97.7												17.05.2021
ОФЗ-26236-ПД	17.05.2028	В обращении	93.952	94	94	-0.20	94.499	93.927	94.499	93.981	6.91	6.91	73	15465	14 534 169	17.05.2021
ОФЗ-52002-ИН	02.02.2028	В обращении	99.26	99.297	99.297	+0.05	99.399	99.24	99.4	99.298	2.63	2.63	44	11745	13 309 905	17.05.2021
ОФЗ-26212-ПД	19.01.2028	В обращении	101.4	101.572	101.571	-0.02	101.59	101.353	101.959	101.459	6.86	6.89	592	10657	10 812 503	17.05.2021
ОФЗ-26232-ПД	06.10.2027	В обращении	96.245	96.394	96.395	-0.03	96.025	95.974	96.618	96.336	6.81	6.83	369	15219	14 677 472	17.05.2021
ОФЗ-29020-ПК	22.09.2027	В обращении	97.76	99	97.9	+0.05	99	97.85	99	97.88			6	4028	3 942 719	17.05.2021

## Объект-аналог №1 для сравнительного подхода

cian.ru/sale/commercial/253289742/

Недвижимость в Москве → Коммерческая → Продажа помещений свободного назначения в Москве → ВАО → Востно-Ухтомский → метро Улица Дмитриевского → улица Наташи Качуевской

вчера, 10:58 • 21 просмотр, 0 за сегодня

### Свободное назначение, 218,59 м<sup>2</sup>

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

**М** Улица Дмитриевского – 2 мин. пешком

В избранном • Поделиться • Показать



6 фото

218,59 м<sup>2</sup> 1 из 19 Занято

Площадь Этаж Помещение

Лот: 69971. Евгения. К продаже предлагается арендный бизнес. Помещение формата Street Retail на первом этаже нового жилого квартала комфорт класса на востоке Москвы. Помещение свободного назначения с отдельным входом. Витринное остекление. Высота потолка 3,6 м. Первый дом от метро, 1 минута пешком до станции метро Улица Дмитриевского (открылось 3 июня 2019 г.) Помещение поделено на 2 блока: 1 блок - 146 кв.м. сеть пиццерий Додо Пицца (ДДА на 7 лет) 2 блок 73 кв.м. сдается в аренду, оферты от винного бутина, кафе, барбер шопа Общая площадь 220 кв.м., Доходность 10%, Окупаемость 10 лет. Актуальная стоимость, согласованная с собственником.

Отзыв о сайте

69 800 000 Р

319 320 Р за м<sup>2</sup>

ИЭО  
Point Estate Commerce  
Агентство недвижимости  
Еще 718 объектов



+7 983 666-97-29

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

Пожалуйста, скажите, 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 сравнительного подхода

вторник, 30.09. 421 просмотров, 1 закладка

### Торговая площадь, 255 м<sup>2</sup>

Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., ЗК1 На карте  
 Лермонтовский проспект, 3 мин. пешком  
 Новариянское шоссе, 4 км от МКАД

97 200 000 Р  
 381,177 Р за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменениями цены  
 Включены НДС

**SA Ricci** – торговая недвижимость  
 Агентство недвижимости  
 на рынке с 2005 года  
 Есть 14 объектов

+7 901 221-44-21

НДС и расходы в индивидуальном порядке  
 доставлены на объект. Прочие  
 в объявлении не указаны

Показать карту, маршрут, историю или объявление на  
 20/09/2024 в 16:00:00

**ПРОДАЖА**  
 Земельный участок  
 Район: Парк-Гардения Выхино-Жулебино  
 Площадь земельного участка: 50 м<sup>2</sup>. Отделочный вид. Высокий трафик.  
 и. Реконструкция. Выделение отвода  
 газодот.  
 +7 (495) 106-40-71

**Купить офисы 14–482 м<sup>2</sup>.**  
 Бизнес-парк возле парка и реки  
 Своя сад, фонд-парк 3000 м<sup>2</sup>  
 Дл «Бауманской» 10 мин  
[www.mskreal.com](http://www.mskreal.com)

**Офисы класса А от 12 м<sup>2</sup>**  
 Площадь офиса от 125  
 000 м<sup>2</sup> в ЗИЛ Парк. Парковочные места  
 на Мяскино-парк. Собственная  
 инфраструктура. Прямые линии  
 ЗИЛ  
 +7 (495) 125-02-91  
 Загляните ООО «ЗИЛ Парк». Прямые договоры на сайте [www.zilpark.ru](http://www.zilpark.ru)

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

Номер объекта: #1/519679/0270

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Позвонить телефону](#)

[Открыть в сайле](#)

Мобильная версия

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

## Объект-аналог №3 для сравнительного подхода

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_torgovoe\_pomeschenie\_1047.7\_m\_2001759045

### Продам Торговое помещение, 1047.7 м²

297 000 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 16 апреля в 11:25



8 495 231-66-43

Написать сообщение  
Отвечает около 36 минут

Contact Real Estate  
Компания  
На Авито с апреля 2014

Подписаться на продавца

№ 2001759045, ☎ 1475 (+3)

Contact Real Estate  
Агентство работает в сегментах: парадной, загородной и коммерческой недвижимости

	Продам Торговое помещение, 43.3 м² 92 000 000 Р
	Продам Торговое помещение, 42 м² 54 900 000 Р
	Продам Торговое помещение, 110.5 м² 150 000 000 Р

344 объявлений агентства

Площадь: 1047.7 м²

Москва, Вешняковская ул., 29

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

[Показать карту](#)

На продажу предлагается готовый арендный бизнес площадью 1047,7 кв.м. Арендаторы с долгосрочными договорами. Доминос Пляжа, 4Лалы, ВкусВилл, Мясницкий ряд, Планета Здоровья, Литра, Цветы мира. Густонаселенный оживленный район, здание расположено по пути от метро вглубь жилого массива. Рядом пешеходный переход, автобусная остановка. Аренда земли до 2081 года. [Лот #14522]

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



## Объект-аналог №2 для доходного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main listing is for a commercial plot of 270 m² in Moscow, located in the Yuzovskiy district. The listing includes a price of 594,000 R/мес. (594,000 R/month) and a contact number +7 901 129-93-43. The listing also features a large photograph of the plot and several smaller thumbnail images. The text describes the location, including proximity to the Metro and various roads. The listing is categorized as 'Торговая площадь, 270 м²' (Commercial plot, 270 m²). The listing is also marked as 'Свободно' (Free) and '1 из 10' (1 of 10). The listing is also marked as 'Свободно' (Free) and '1 из 10' (1 of 10). The listing is also marked as 'Свободно' (Free) and '1 из 10' (1 of 10).

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 Avito website. The URL in the browser address bar is [avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_210\\_m\\_1731029337](https://avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_m_1731029337). The listing title is "Свободного назначения, 210 м²". The price is listed as "420 000 ₽ в месяц" with a note "залог 840 000 ₽". The contact number is "8 909 931-08-30". The listing is by a user named "Михаил", an "Арендодатель" who has been on Avito since February 2012 and has completed 5 transactions. The location is "Москва, Оренбургская ул., 18", with distances to "Улица Дмитриевского, 1 км", "Кремль, 1.2 км", and "Гарьинковский проспект, 1.4 км". A map shows the location. The main image shows a building with a glass facade and a set of stairs leading to the entrance.

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

## Объект-аналог №3 для доходного подхода

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_210\_m\_1731029337

420 000 ₽ в месяц  
залог 940 000 ₽

8 909 931-08-30

Написать сообщение

Миниат.  
Арендодатель  
На Avito с февраля 2012  
Завершено 5 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1731029337, ☎ 146 (+8)

Площадь: 210 м²

Москва, Оренбургская ул., 18  
 • Улица Дмитревского, 1 км  
 • Косино, 1,2 км  
 • Лермонтовский проспект, 1,4 км

Скрыть карту

Предлагаются в аренду помещения общей площадью 210 кв.м в отдельно стоящем одноэтажном здании.  
 Коммуникации: эл-во 50 квт, центральное водоснабжение, отопление, канализация.  
 Возможна аренда части помещения.  
 От собственника.

Поделиться

Похожие объявления

Площадь	Цена	Локация
Торговая площадь, 227 м²	1 245 000 ₽	Москва, Раховская
Торговая площадь, 175 м²	425 000 ₽	Москва, Косино
Склады/офисы	350 000 ₽	Москва, Ситово

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