

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

**«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**

P.C. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/24-324

от 06 марта 2024 года

Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»

Цели и задачи оценки:

Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Дополнительное соглашение №324 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г

Дата проведения оценки:

06 марта 2024 г.

Дата составления отчета:

06 марта 2024 г.

г. Королёв МО, 2024 г.

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00

b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b

Страница 1 из 288



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	8
1.3. Сведения о заказчике оценки	9
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	9
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».....	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	9
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	10
1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица.....	11
1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	14
1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	15
1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	16
1.12. Методология определения справедливой стоимости.....	16
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	20
2.1. Общие положения	20
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	20
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	26
2.4. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации	39
2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	39
2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	39
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	40
3.1. Общие положения	40
3.2. Анализ рынка	40
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта.....	40
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (объекты)	68
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	71
3.2.4. Анализ фактических данных об арендных ставках	74
3.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	77
3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	92
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	95
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	96
5.1. Общие положения	96
5.2. Общие понятия оценки.....	96
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	97
5.4. Согласование результатов оценки	102
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	104
6.1. Выбор подходов и методов оценки	104
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом.....	105
6.2.1. Общие положения	105
6.2.2. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительной единицы.....	105
6.3. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	122
6.3.1 Общие положения	122
6.3.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж.....	123
6.4. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	146
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	149
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	150
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА.....	151
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ, И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	163



Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
госпоже Борзовой Е.В.

«06» марта 2024 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 324 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- нежилого строения - гаража, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600;
- здания: контора-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001;
- гаража, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002.

Оценка проведена по состоянию на 06 марта 2024 г.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика застрахована САО «ВСК». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «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». Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:



Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

46 200 000**(Сорок шесть миллионов двести тысяч) рублей,**

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	50:15:0000000:80600	769,0	12 000 000
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	50:15:04:01430:001	1 102,4	26 600 000
3	Гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002	50:15:04:01457:002	467,5	7 600 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**

P.C. Луценко



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 324 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

Объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики объектов недвижимости, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень и характеристики объектов недвижимости, которые являются объектами оценки

№ п/п	Наименование объекта	Наличие отделки	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	с отделкой	11 700 000
2	Здание: конторы-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	удовлетворительное состояние	25 400 000
3	Гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002	удовлетворительное состояние	7 500 000

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

Права на объекты оценки - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Довери-тельное управ-ление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	50:15:0000000:80600	есть	Договор аренды недвижимого имущества от 03.07.2015 г. с Дополнительными соглашениями № 1 от 31.05.2016 г.; № 2 от 31.08.2017 г.; № 3 от 05.04.2018 г.; № 4 от 09.06.2018 г. к нему (ООО «Березка»); Договор №1МА-21В ТРЕ от 15.06.2018 (ИП Моминова М.В.); Договор аренды недвижимого имущества № 2 от 13.01.202 г. с Дополнительным соглашением от 05.10.2021 г. к нему; Договор аренды недвижимого имущества от 14.09.2022 г. (ИП Евлоев)	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	50:15:04:01430:001	есть	Договор аренды недвижимого имущества от 09.07.2014 г. (ООО «Милет») с Дополнительными соглашениями № 1 от 05.06.2017 г.; № 2 от 24.05.2016 г. к нему Договор аренды недвижимого имущества от 29.10.2014 г. (ЗАО «Агрофирма Первое Мая») с Дополнительными соглашениями № 1 от 20.07.2015 г.; № 2 от 28.06.2016 г. к нему Договор аренды недвижимого имущества от 01.06.2016 г. (ИП Гусев) с Дополнительным соглашением от 08.09.2017 г. к нему Договор аренды недвижимого имущества от 01.07.2016 г. (Хвостунов В.А.) с Дополнительным соглашением № 1 от 08.09.2017 г. к нему Договор аренды недвижимого имущества № 1МА ТРЕ 27-3 ТРЕ от 08.12.2017 г. (ИП Пэлэдуцэ)	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)



№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
			Договор № 1 аренды недвижимого имущества от 06.11.2018 г. (ООО «Пехра Покровское») Договор № 1 аренды недвижимого имущества от 06.11.2018 г. (ООО «Сады Подмосковья») Договор аренды недвижимого имущества от 11.06.2020 г. (ДНП «Лидер») Договор аренды недвижимого имущества от 10.08.2020 г. (ДНП «Новый мир») Договор аренды недвижимого имущества от 10.08.2020 г. (ДНП «Твой сад») Договор аренды недвижимого имущества от 19.08.2020 г. (ДНП «Вишневый сад») Договор № 1МА 15.9 ТРЕ аренды недвижимого имущества от 08.08.2022 г. (Уланова А.А.) Договор аренды недвижимого имущества от 14.09.2022 г. (ИП Евлоев) Договор аренды недвижимого имущества 1МА 16.2 ТРЕ от 13.09.2022 г. (ИП Каримова) Договор б/н от 08.06.2020 (Есипово Форест (бывш.ДНП «Солнечный город»)) Договор № 1МА-34/TRE от 27.03.2023 (Кессо Т.А.)	
3	50:15:04:01457:002	есть	Договор аренды недвижимого имущества от 02.12.2021 (ООО «ГлавБИО Тех»)	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

Объекты оценки не имеют других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога и ипотеки.

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «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».

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 06.03.2024 г.
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.



Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки – 06.03.2024 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения - при оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут изменяться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектам, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.



- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость объектов.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

- для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;
- для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

9. Форма составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.

10. Форма представления итоговой стоимости.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

Общие сведения об оценщике

Булавка Валерий Михайлович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 1582 от 05.07.2017 г. (регистрационный № 1582 от 12.02.2015 г.).

Параметры документа о профессиональном образовании: диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №022229-1 от 18.06.2021 г.

Стаж работы оценщиком с 2012 года.

+7 (926) 592-02-49

Номер контактного телефона оценщика

142400, Московская область, г. Ногинск, ул. Белякова, д. 19, кв. 47.

Почтовый адрес оценщика

79265920249@yandex.ru

Адрес электронной почты оценщика

Полис страхования ответственности оценщика №2300SB40R3612, выдан 10.05.2023 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2023 г. по 23.05.2024 г., страховая сумма 10 000 000 (девять миллионов) рублей.



Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.

1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 36

1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул.Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 230005-035-000144, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 19.10.2023 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте (объектах) оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте (объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) 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 (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.



1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ. Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности,

федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)».



Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10, ФСО XI), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

Применяемые методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

По состоянию на дату оценки Советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России разработаны следующие методические рекомендации:

- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

В рамках данного отчета указанные методические рекомендации не применялись так как объект (объекты) оценки не относится (относятся) к объектам недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица

В данном Отчёте проведена оценка справедливой стоимости Объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный»



под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600;
- здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001;
- гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002..

Права на объект (объекты) оценки - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования
50:15:0000000:80600	есть	<p>Договор аренды недвижимого имущества от 03.07.2015 г. с Дополнительными соглашениями № 1 от 31.05.2016 г.; № 2 от 31.08.2017 г.; № 3 от 05.04.2018 г.; № 4 от 09.06.2018 г. к нему (ООО «Березка»);</p> <p>Договор №1МА-21В ТРЕ от 15.06.2018 (ИП Моминова М.В.); Договор аренды недвижимого имущества № 2 от 13.01.202 г. с Дополнительным соглашением от 05.10.2021 г. к нему; Договор аренды недвижимого имущества от 14.09.2022 г. (ИП Евлоев)</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества от 09.07.2014 г. (ООО «Милет») с Дополнительными соглашениями № 1 от 05.06.2017 г.; № 2 от 24.05.2016 г. к нему</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества от 29.10.2014 г. (ЗАО «Агрофирма Первое Мая») с Дополнительными соглашениями № 1 от 20.07.2015 г.; № 2 от 28.06.2016 г. к нему</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества от 01.06.2016 г. (ИП Гусев) с Дополнительным соглашением от 08.09.2017 г. к нему</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества от 01.07.2016 г. (Хвостунов В.А.) с Дополнительным соглашением № 1 от 08.09.2017 г. к нему</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества № 1МА ТРЕ 27-3 ТРЕ от 08.12.2017 г. (ИП Пэлэдуцэ)</p> <p>Договор № 1 аренды недвижимого имущества от 06.11.2018 г. (ООО «Пехра Покровское»)</p> <p>Договор № 1 аренды недвижимого имущества от 06.11.2018 г. (ООО «Сады Подмосковья»)</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества от 11.06.2020 г. (ДНП «Лидер»)</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества от 10.08.2020 г. (ДНП «Новый мир»)</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества от 10.08.2020 г. (ДНП «Твой сад»)</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества от 19.08.2020 г. (ДНП «Вишневый сад»)</p> <p>Договор № 1МА 15.9 ТРЕ аренды недвижимого имущества от 08.08.2022 г. (Уланова А.А.)</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества от 14.09.2022 г. (ИП Евлоев)</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества 1МА 16.2 ТРЕ от 13.09.2022 г. (ИП Каримова)</p> <p>Договор б/н от 08.06.2020 (Есипово Форест (бывш.ДНП «Солнечный город»))</p> <p>Договор № 1МА-34/ТРЕ от 27.03.2023 (Кессо Т.А.)</p>	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
50:15:0000000:80597	есть	<p>Договор аренды недвижимого имущества от 06.11.2018 г. (ЗАО «Агрофирма Первое Мая») с Дополнительными соглашениями № 1 от 20.07.2015 г.; № 2 от 28.06.2016 г. к нему</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества от 01.06.2016 г. (ИП Гусев) с Дополнительным соглашением от 08.09.2017 г. к нему</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества от 01.07.2016 г. (Хвостунов В.А.) с Дополнительным соглашением № 1 от 08.09.2017 г. к нему</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества № 1МА ТРЕ 27-3 ТРЕ от 08.12.2017 г. (ИП Пэлэдуцэ)</p> <p>Договор № 1 аренды недвижимого имущества от 06.11.2018 г. (ООО «Пехра Покровское»)</p> <p>Договор № 1 аренды недвижимого имущества от 06.11.2018 г. (ООО «Сады Подмосковья»)</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества от 11.06.2020 г. (ДНП «Лидер»)</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества от 10.08.2020 г. (ДНП «Новый мир»)</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества от 10.08.2020 г. (ДНП «Твой сад»)</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества от 19.08.2020 г. (ДНП «Вишневый сад»)</p> <p>Договор № 1МА 15.9 ТРЕ аренды недвижимого имущества от 08.08.2022 г. (Уланова А.А.)</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества от 14.09.2022 г. (ИП Евлоев)</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества 1МА 16.2 ТРЕ от 13.09.2022 г. (ИП Каримова)</p> <p>Договор б/н от 08.06.2020 (Есипово Форест (бывш.ДНП «Солнечный город»))</p> <p>Договор № 1МА-34/ТРЕ от 27.03.2023 (Кессо Т.А.)</p>	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
50:15:0000000:138506	есть	Договор аренды недвижимого имущества от 02.12.2021 (ООО «ГлавБИО Тех»)	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)



Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, приведен в табл. 4.

Таблица 4.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Для объекта с кадастровым номером 50:15:0000000:80600		
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	Серия 50-АЕ № 762201 от 28 декабря 2013 года	копия
Договор аренды недвижимого имущества (ООО «Березка»)	б/н от 03.07.2015 г	копия
Акт сдачи-приема арендуемого имущества	б/н от 15.05.2015 г	копия
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015 г	№1 от 31.05.2016 г	копия
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015 г	№2 от 31.08.2017 г	копия
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015 г	№3 от 05.04.2018 г	копия
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015 г	№4 от 09.06.2018 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества	№ 1МА-21В ТРЕ от 15.06.2018 г	копия
Акт сдачи-приема арендуемого имущества	б/н от 15.06.2018 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (ИП Зейналов Д.З. Оглы)	№2 от 13.01.2021 г	копия
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 13.01.2021 г	б/н от 05.10.2021 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (Евлоев Р.М.)	б/н от 14.09.2022 г	копия
Для объекта с кадастровым номером 50:15:0000000:80597		
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	Серия 50-АЕ № 762202 от 28 декабря 2013 года	копия
Договор аренды недвижимого имущества (ДНП «Вишневый сад»)	б/н от 19.08.2020 г	копия
Акт приема передачи Арендового имущества к Договору аренды недвижимого имущества от 19.08.2020 г	б/н от 19.08.2020 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (ДНП «Лидер»)	б/н от 11.06.2020 г	копия
Акт приема передачи Арендового имущества к Договору аренды недвижимого имущества от 11.06.2020 г	б/н от 11.06.2020 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (ДНП «Новый мир»)	б/н от 10.08.2020 г	копия
Акт приема передачи Арендового имущества к Договору аренды недвижимого имущества от 10.08.2020 г	б/н от 10.08.2020 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (ДНП «Сады Подмосковья»)	№1 от 06.11.2018 г	копия
Акт приема передачи Арендового имущества к Договору аренды недвижимого имущества от 06.11.2018 г	б/н от 06.11.2018 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (ДНП «Твой сад»)	б/н от 10.08.2020 г	копия
Акт приема передачи Арендового имущества к Договору аренды недвижимого имущества от 10.08.2020 г	б/н от 10.08.2020 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (ЗАО Агрофирма «Первое Ма»)	б/н от 29.10.2014 г	копия
Акт сдачи-приема арендуемого имущества	б/н от 01.09.2014 г	копия
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 29.10.2014 г	№1 от 20.07.2015 г	копия
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 29.10.2014 г	№2 от 28.06.2016 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (ИП Гусев В.В.)	б/н от 01.06.2016 г	копия
Акт сдачи-приема арендуемого имущества	б/н от 01.06.2016 г	копия
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 01.06.2016 г	№1 от 08.09.2017 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (ИП Евлоев Р.М.)	б/н от 14.09.2022 г	копия
Акт сдачи-приема арендуемого имущества	б/н от 14.09.2022 г	копия
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого	№1 от 21.11.2022 г	копия



Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
имущества от 14.09.2022 г		
Договор аренды недвижимого имущества (ИП Пэлэдуц Е.)	№1МА ТРЕ 27/3 ТРЕ от 08.12.2017 г	копия
Акт сдачи-приема арендуемого имущества	б/н от 08.12.2017 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (ООО «Милет»)	б/н от 09.07.2014 г	копия
Акт сдачи-приема арендуемого имущества	б/н от 02.06.2014 г	копия
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 09.07.2014 г	№1 от 05.06.2015 г	копия
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 09.07.2014 г	№2 от 24.05.2016 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (ООО «Пехра-Покровское»)	№1 от 06.11.2018 г	копия
Акт сдачи-приема Арендоуемого имущества	б/н от 06.11.2018 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (гр.Каримова И.Е.)	№ 1МА 16.2 ТРЕ от 13.09.2022 г	копия
Акт сдачи-приема арендуемого имущества	б/н от 13.09.2022 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (гр.Уланова А.А.)	№ 1МА 15.9 ТРЕ от 08.08.2022 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (гр.Хвостунов В.А.)	б/н от 01.07.2016 г	копия
Акт сдачи-приема арендуемого имущества	б/н от 01.07.2016 г	копия
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 01.07.2016 г	№1 от 08.09.2017 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (ДНП «Солнечный город»)	б/н от 08.06.2020 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (Кессо Т.А.)	№ 1МА-34/ТРЕ от 27.03.2023 г	копия
Акт сдачи-приема арендоуемого имущества	б/н от 27.03.2023 г	копия
Для объекта с кадастровым номером 50:15:0000000:138506		
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	Серия 50-АЕ № 762199 от 28 декабря 2013 года	копия
Технические паспорта на здания	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
Договор аренды недвижимого имущества (ООО «ГлавБио Тех»)	№23/71,6 от 02.12.2021 г	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 4, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

Собственник объекта (объектов) оценки

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»..

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку

Основные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку допущениям и ограничениям, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения и ограничения:



- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объект оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться.

1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки и результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, с НДС, руб.	Итоговая стоимость, без НДС**, руб.
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	13 171 400	14 929 000	Не применялся	14 400 000	12 000 000
Здание: конторно-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	44 308 740	26 522 000	Не применялся	31 900 000	26 600 000
Гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002	8 145 720	9 549 000	Не применялся	9 100 000	7 600 000
ИТОГО				55 400 000	46 200 000

* - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

** - Стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).



Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «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».

Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 4), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

В процессе оценки оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для целей оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, достоверную, надежную, существенную и достаточную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности, достоверности, надежности и существенности с учетом принятых допущений и ограничений к оценке.

1.12. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующем разделе.



Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом **справедливая стоимость** - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00

b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b

Страница 17 из 288



актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами,ключенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.



Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объектов оценки.



РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объектов оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки).
3. Описание текущего использования объектов оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки

Общее описание объекта оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав активов ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600;
- здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001;
- гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Необходимо отметить, что каждое из оцениваемых зданий расположено на земельном участке, выделенном для его эксплуатации, а именно:

- на земельном участке площадью 950 кв. м с кадастровым номером 50:15:0040501:142 расположено нежилое строение - гараж площадью 769 кв. м с кадастровый номером 50:15:0000000:80600;
- на земельном участке площадью 6 668 кв. м с кадастровым номером 50:15:0040501:140 расположено здание: контора-общежитие площадью 1 102,4 кв. м с кадастровый номером 50:15:04:01430:001;
- на земельном участке площадью 2 584 кв. м с кадастровым номером 50:15:0040501:141 расположен гараж площадью 467,5 кв. м с кадастровый номером 50:15:04:01457:002.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев



инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:0000000:80600	11 700 000
50:15:0000000:80597	25 400 000
50:15:0000000:138506	7 500 000

Источник: 1. Данные Заказчика.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектами оценки.

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект (объекты) правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Объекты оценки имеют ограничения прав и обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьей 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам.

Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д. У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Объект оценки с кадастровым номером 50:15:0000000:138506 не имеет других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

Объекты оценки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:80597 и 50:15:0000000:80600 имеют ограничение (обременение) права в виде зарегистрированных Договоров аренды.

Основные положения Договоров аренды представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Основные положения Договоров аренды	
Наименование показателя	Значение показателя
Характеристики договоров аренды для здания с кадастровым номером 50:15:0000000:80600	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 03.07.2015 г. с Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00 b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b Страница 21 из 288

Наименование показателя	Значение показателя
Доп. соглашениями №№ 1-4	
Арендодатель	ООО УК «ЭЭМ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	ООО «Березка»
Период действия Договора аренды	в соответствии с п.1 Дополнительного соглашения №1: «договор аренды заключен на неопределенный срок»
Цель аренды	под размещение кафе; под размещение офиса
Ежемесячная арендная плата	50 000 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	93,7 = 19,0+74,7
ИП Моминова М.В.	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества № 1МА-21В ТРЕ от 15.06.2018 г.
Арендодатель	ООО УК «ЭЭМ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Индивидуальный предприниматель Моминова Мавлюдахан Вахидовна
Период действия Договора аренды	с 15.06.2018 г по 14.05.2019 г (включительно). В соответствии с п.1.6 Договора в случае, если в срок не позднее чем за 10 (Десять) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока аренды настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения или нового договора аренды Стороны не заключают
Цель аренды	для организации магазина
Ежемесячная арендная плата	250 000 руб., а начиная с 01.01.2019 г, а так же с 01 января каждого последующего года базовый размер ежемесячной арендной платы в таком году принимается равным базовому размеру ежемесячной арендной платы действующему по состоянию на 31 декабря предыдущего года увеличенному на размер инфляции на потребительском рынке в целом за такой предыдущий год, опубликованным на официальном сайте ЦБ РФ
Арендуемая площадь, кв.м	380
ИП Зейналов Д.З. Оглы	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества №2 от 13.01.2021 г. с Доп. соглашением №1 от 05.09.2021 г.
Арендодатель	ООО УК «РЭМ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Индивидуальный предприниматель Зейналов Давид Захид Оглы
Период действия Договора аренды	в соответствии с п.1.6 Договора: «договор считается заключенным на неопределенный срок»
Цель аренды	для размещения кафе-бара
Ежемесячная арендная плата	85 000 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	147,0
ИП Евлоев Р.М.	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества от 14.09.2022 г.
Арендодатель	ООО УК «РЭМ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Индивидуальный предприниматель Евлоев Руслан Мухарбекович
Период действия Договора аренды	в соответствии с п.1.5 Договора: «договор считается заключенным на неопределенный срок»
Цель аренды	для использования под офисы, магазины, парикмахерские, кафе и т.д.
Ежемесячная арендная плата	264 100 руб.
Арендуемая площадь, кв.м	309,62

Характеристики договоров аренды для здания с кадастровым номером 50:15:0000000:80597**ДНП «Вишневый сад»**

Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 19.08.2020 г.
Арендодатель	ООО УК «РЭМ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Дачное некоммерческое партнерство «Вишневый сад»
Период действия Договора аренды	11 месяцев. При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 (Двадцать) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00 b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d29



Наименование показателя	Значение показателя
против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока аренды настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения или нового договора аренды Стороны не заключают	
Цель аренды	для размещения офиса самого арендатора
Ежемесячная арендная плата	1 000 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	3,275
ДНП «Лидер»	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 11.06.2020 г.
Арендодатель	ООО УК «РЭМ» д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Дачное некоммерческое партнерство «Лидер»
Период действия Договора аренды	11 месяцев. При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 (Двадцать) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока аренды настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения или нового договора аренды Стороны не заключают
Цель аренды	для размещения офиса самого арендатора
Ежемесячная арендная плата	1 000 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	6,825
ДНП «Новый мир»	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 10.08.2020 г.
Арендодатель	ООО УК «РЭМ» д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир»
Период действия Договора аренды	11 месяцев. При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 (Двадцать) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока аренды настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения или нового договора аренды Стороны не заключают
Цель аренды	для размещения офиса самого арендатора
Ежемесячная арендная плата	1 000 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	3,975
ДНП «Сады Подмосковья»	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества №1 от 06.11.2018 г.
Арендодатель	ООО УК «ЭЭМ» д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Дачное некоммерческое партнерство «Сады Подмосковья»
Период действия Договора аренды	11 месяцев. При этом в случае, если в срок не позднее чем за 10 (Десять) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока аренды настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения или нового договора аренды Стороны не заключают
Цель аренды	для размещения офиса
Ежемесячная арендная плата	1 012,50 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	4,05
ДНП «Твой сад»	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 10.08.2020 г.
Арендодатель	ООО УК «РЭМ» д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Дачное некоммерческое партнерство «Твой сад»
Период действия Договора аренды	11 месяцев. При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 (Двадцать) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды



Наименование показателя	Значение показателя
Цель аренды	для размещения офиса самого арендатора
Ежемесячная арендная плата	1 000 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	3,975
ЗАО Агрофирма «Первое Мая»	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 29.10.2014 г. с Доп. соглашениями №№ 1-2
Арендодатель	ООО УК «ЭЭМ» д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая»
Период действия Договора аренды	в соответствии с п.3 Дополнительного соглашения №2: «договор считается заключенным на неопределенный срок»
Цель аренды	для размещения офиса
Ежемесячная арендная плата	9 390 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	35,4
ИП Гусев В.В.	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 01.06.2016 г. с Доп. соглашением № 1
Арендодатель	ООО УК «ЭЭМ» д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Индивидуальный предприниматель Гусев Владимир Вениаминович
Период действия Договора аренды	в соответствии с п.1 Дополнительного соглашения №1: «договор считается заключенным на неопределенный срок»
Цель аренды	для размещения офиса
Ежемесячная арендная плата	5 810 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	8,3
ИП Евлоев Р.М.	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 14.09.2022 г.
Арендодатель	ООО УК «РЭМ» д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Индивидуальный предприниматель Евлоев Руслан Мухарбекович
Период действия Договора аренды	в соответствии с п.1.5 Договора: «договор считается заключенным на неопределенный срок»
Цель аренды	для использования под офисы, магазины, парикмахерские, кафе и т.д.
Ежемесячная арендная плата	264 100 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	340,62
ИП Пэлэдуцэ Е.	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества № 1МА ТРЕ 27/3 ТРЕ от 08.12.2017 г.
Арендодатель	ООО УК «ЭЭМ» д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Индивидуальный предприниматель Пэлэдуцэ Евгений
Период действия Договора аренды	11 месяцев. При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 (Двадцать) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока аренды настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения или нового договора аренды Стороны не заключают
Цель аренды	для размещения магазина, мини-пекарни
Ежемесячная арендная плата	25 650 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	27,0
ООО «Милет»	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 09.07.2014 г. с Доп. соглашениями №№ 1-2
Арендодатель	ООО УК «ЭЭМ» д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Милет» Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00 b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b

Наименование показателя	Значение показателя
Период действия Договора аренды	в соответствии с п.1 Дополнительного соглашения №2: «договор считается заключенным на неопределенный срок»
Цель аренды	для размещения офиса
Ежемесячная арендная плата	6 900 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	13,8
ООО «Пехра-Покровское»	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества №1 от 06.11.2018 г.
Арендодатель	ООО УК «ЭЭМ» д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское»
Период действия Договора аренды	11 месяцев. При этом в случае, если в срок не позднее чем за 10 (Десять) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока аренды настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения или нового договора аренды Стороны не заключают
Цель аренды	для размещения офиса
Ежемесячная арендная плата	1 012,50 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	4,05
Гражданин РФ Каримова И.Е.	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества № 1МА 16.2 ТРЕ от 13.09.2022 г.
Арендодатель	ООО УК «РЭМ» д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Гражданин РФ Каримова Ирина Евгеньевна
Период действия Договора аренды	в соответствии с п.1.6 Договора: «договор считается заключенным на неопределенный срок»
Цель аренды	для личного использования
Ежемесячная арендная плата	16 200 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	16,2
Гражданин РФ Уланова А.А.	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 08.08.2022 г.
Арендодатель	ООО УК «РЭМ» д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Гражданин РФ Уланова Анастасия Алексеевна
Период действия Договора аренды	в соответствии с п.1.6 Договора: «договор считается заключенным на неопределенный срок»
Цель аренды	для массажного кабинета
Ежемесячная арендная плата	15 900 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	15,9
Гражданин РФ Хвостунов В.А.	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 01.07.2016 г. с Доп. соглашением №1
Арендодатель	ООО УК «ЭЭМ» д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Гражданин РФ Хвостунов Владислав Александрович
Период действия Договора аренды	в соответствии с п.1 Дополнительного соглашения №1: «договор считается заключенным на неопределенный срок»
Цель аренды	для размещения офиса
Ежемесячная арендная плата	11 340 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	16,2
ДНП «Солнечный город»	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества от 08.06.2020 г.
Арендодатель	ООО УК «РЭМ» д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	ООО «Солнечный город»
Период действия Договора аренды	11 месяцев. При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 (Двадцать) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня
Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00 b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b страница 25 из 288	

Наименование показателя	Значение показателя
Цель аренды	для размещения офиса
Ежемесячная арендная плата	1000 руб.
Арендуемая площадь, кв.м	6,825
Гражданин РФ Кессо Татьяна Александровна	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества № 1МА-34/ТРЕ от 27.03.2023 г.
Арендодатель	ООО УК «РЭМ» д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Гражданин РФ Кессо Татьяна Александровна
Период действия Договора аренды	в соответствии с п.1.6 Договора: «договор считается заключенным на неопределенный срок»
Цель аренды	для размещения маникюрного салона
Ежемесячная арендная плата	13 500 руб.
Арендуемая площадь, кв.м	13,5
ООО «ГлавБио Тех»	
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества 23/71,6 от 02.12.2021 г.
Арендодатель	ООО УК «РЭМ» д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	ООО «ГлавБио Тех»
Период действия Договора аренды	в соответствии с п.1.6 Договора: «договор считается заключенным на неопределенный срок»
Цель аренды	для размещения офиса и производственной площадки
Ежемесячная арендная плата	36 000 руб.
Арендуемая площадь, кв.м	71,6

В силу закона (п. 2 ст. 621 ГК РФ) если договор истек, а предмет аренды не возвращён арендатором, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределённый срок.

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, предоставленных в табл. 4.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и ипотеки.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 4.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);



- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.2. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом (объектами) оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.9.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- состояние объектов капитального строительства;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать 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, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части свойств земельного участка и иных характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования оцениваемых зданий представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Данные о виде использования оцениваемых зданий	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенный вид использования
50:15:0000000:80600	нежилое (нежилое строение - гараж, назначение: нежилое)
50:15:0000000:80597	нежилое (здание: контора-общежитие)
50:15:0000000:138506	нежилое (гараж)

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b
Страница 27 из 288

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

2. Местоположение объекта (объектов).

Одним из основных фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости так же, как и незастроенного земельного участка, является его местоположение.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Местоположение объектов недвижимости производственно-складского назначения описывается следующими характеристиками:

- типовая территориальная зона в пределах региона

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

- типовая территориальная зона в пределах города

Типовые зоны в пределах города		код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания города/служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой ХХ века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX-начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны.	I



Типовые зоны в пределах города		код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данный зон может быть несколько внутри одного административного района, исследуемого населенного пункта.	II
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	III
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микrorайоны, современные кварталы. Жилые микrorайоны старой советской застройки («хрущевки» и «сталинки», «гостинки» и т. д.), а также новые спальные микrorайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	IV
Окрайны города	К данному типу ТТЗ относятся окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут наладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зонах иных типов, располагающиеся около границ города.	V
Промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы.	VI

справительного подразделения, пятая версия.

Типовые зоны в пределах города		код
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	VII

Местоположение объектов недвижимости офисного назначения описывается следующими характеристиками:

- типовая территориальная зона в пределах региона

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

- типовая территориальная зона в пределах города



Типовые зоны в пределах города		Код
Территориальные зоны		
Исторический центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Прочие	Территории города, не относящиеся к историческому центру города, центру деловой активности и окраине города.	III
Окраины города	Окрайны населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иных типов, располагающиеся около границ города.	IV



Функциональные зоны	
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.л. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений
Жилая зона	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы - кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки - кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей); индивидуальное жилищное строительство, а также многофункциональные зоны. Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.
Промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0000000:80600	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
50:15:0000000:80597	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
50:15:0000000:138506	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

Местоположение объекта (объектов) оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 1, 2).

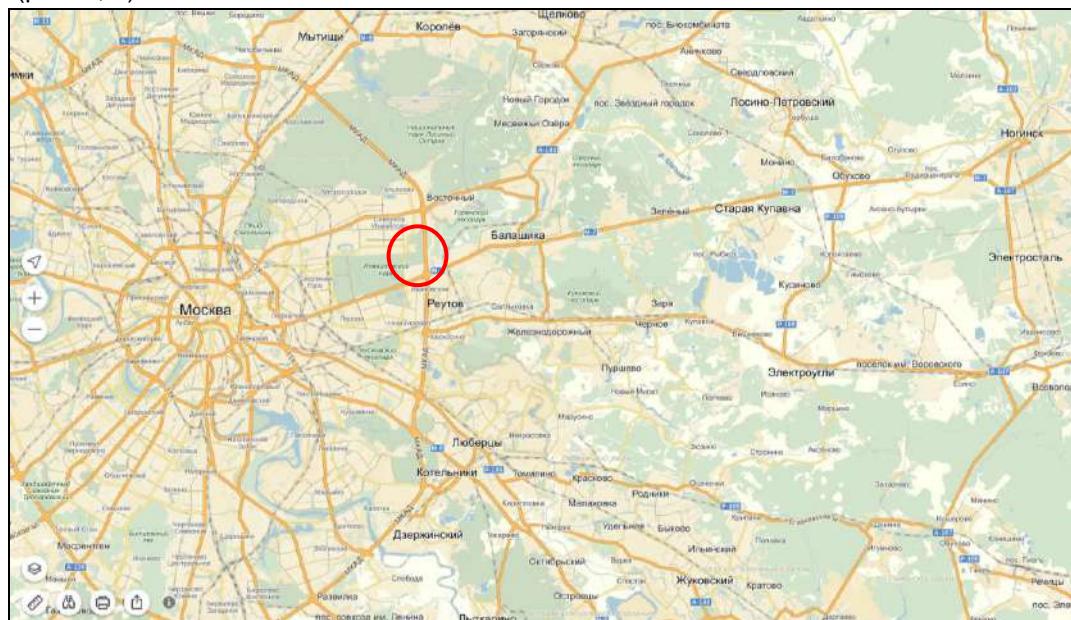
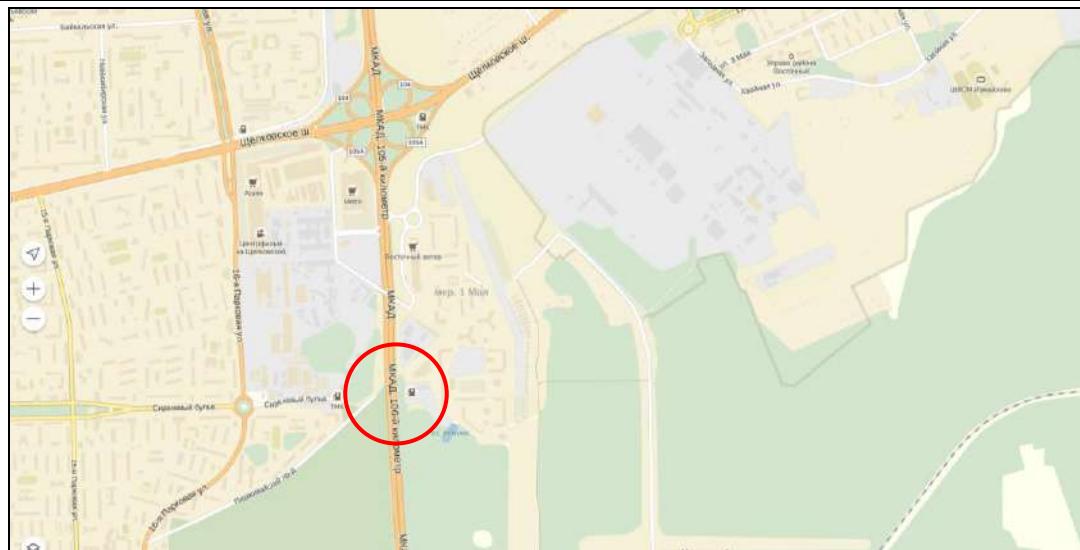


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.



**Рис. 2. Местоположение объектов оценки.**

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 9.

Таблица 9.**Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0000000:80600	T3 № 2	сочетание T3 № 3, T3 № 4, T3 № 5	0,3 км в районе Щелковского шоссе
50:15:0000000:80597	T3 № 2	сочетание T3 № 3, T3 № 4, T3 № 5	0,3 км в районе Щелковского шоссе
50:15:0000000:138506	T3 № 2	сочетание T3 № 3, T3 № 4, T3 № 5	0,3 км в районе Щелковского шоссе

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

2. «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.
3. <https://maps.yandex.ru/>

3. Физические характеристики объектов, в части физических свойств, состояния и иных физических характеристик.

3.1. При проведении настоящей оценки для описания оцениваемых зданий использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объектов недвижимости (табл. 10, 11);
- характеристики типа объектов недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики масштаба объектов недвижимости (общая площадь, площадь застройки, строительный объем);
- характеристики конструктивных элементов объектов недвижимости, в том числе коммуникаций;
- характеристики расположения объектов недвижимости (этажность зданий);
- характеристики технического состояния зданий (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики внутреннего технического состояния объектов недвижимости (состояние отделки);
- год постройки объектов недвижимости.



Таблица 10.

Описание типовых (базовых) объектов недвижимости офисной недвижимости

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости. а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высококлассные офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии), и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильной оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.



Таблица 11. Группы объектов.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.2	Высококлассные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+» как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит престижно. Но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-габионетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.26.

Таблица 11.

Описание классов объектов производственно - складской недвижимости и сходных типов объектов

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Универсальные производственно-складские объекты	Объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской и более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (складские и производственные и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.
2. Специализированные высококлассные складские объекты	Высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированы с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	Помещения, предназначенные для пищевого производства формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие	Объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские



Наименование класса	Базовые объекты группы
транспортные средства	объекты.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Физические характеристики оцениваемых зданий, представлены в табл. 12-14.

Таблица 12.

Физические характеристики нежилого строения - гараж, кадастровый (или условный) номер:
50:15:0000000:80600

Наименование характеристики	Значение характеристики		
Класс объекта	универсальный производственно-складской объект		
Тип объекта	отдельно стоящее здание		
Общая площадь, кв. м	769,0		
Площадь застройки, кв. м	794,6		
Строительный объем объекта, куб. м	3 121		
Конструктивные элементы объекта, в том числе:	<u>лит. В</u>	<u>лит. В1</u>	<u>лит. В</u>
- фундамент	железобетонный	железобетонный	бутовые столбы и деревянные стулья
- стены	кирпичные	кирпичные	кирпичные
- перегородки	кирпичные, гипсолитовые, асбоцементные, деревянные	кирпичные	кирпичные
- покрытия и перекрытия	железобетонные плиты	железобетонные плиты	деревянные
- кровля	мягкая рулонная, совмещенная с перекрытием	мягкая рулонная, совмещенная с перекрытием	мягкая кровля по обрешетке
- полы	бетонная стяжка, дощатые, линолеум, плитка	линолеум по бетонному основанию	плитка по бетонному основанию
- проемы оконные	двойные створные		
- проемы дверные	заводского изготовления, ворота - металлические	дверь заводского изготовления	дверь заводского изготовления
- отделочные работы	штукатурка, окраска	стены – штукатурка, обои; потолки – штукатурка, окраска	стены – штукатурка, окраска; потолки – пластиковые подвесные
- внутренние санитарно – технические работы и электротехнические устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, вентиляция, электроснабжение, телефон	центральное отопление, электроснабжение, сигнализация, вентиляция	внутреннее освещение
- прочие работы	отмостка бетонная	отмостка	
Этажность объекта	2 (подземных нет)		
Техническое состояние здания	удовлетворительное состояние		
Состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	с отделкой		
Год постройки	1968		

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

Таблица 13.

Физические характеристики здания: контора-общежитие, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001

Наименование характеристики	Значение характеристики
Класс объекта	административно-офисные объекты, общежития
Тип объекта	отдельно стоящее здание
Общая площадь, кв. м	1 102,4
Площадь застройки, кв. м	554,6
Строительный объем объекта, куб. м	4 756
Конструктивные элементы, в том числе:	
- фундамент	железобетонный



Наименование характеристики	Значение характеристики
- стены	кирпичные
- перегородки	кирпичные
- покрытия и перекрытия	железобетонные плиты
- кровля	мягкая рулонная
- полы	бетонная стяжка, дощатые, линолеум, плитка
- проемы оконные	деревянные двойные створные, пластиковые
- проемы дверные	заводского изготовления – деревянные, металлические
- отделочные работы	стены – штукатурка, обои; потолки – штукатурка, окраска, подвесные потолки
- внутренние санитарно – технические работы и электротехнические устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, вентиляция, электроснабжение, телефон
- прочие работы	отмостка бетонная
Этажность объекта	3 (подземных нет)
Техническое состояние здания	удовлетворительное состояние
Состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	с отделкой
Год постройки	1973

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

Таблица 14.

Физические характеристики гаража, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002

Наименование характеристики	Значение характеристики
Класс объекта	универсальный производственно-складской объект
Тип объекта	отдельно стоящее здание
Общая площадь, кв. м	467,5
Площадь застройки, кв. м	539,4
Строительный объем объекта, куб. м	1 996
Конструктивные элементы, в том числе:	
- фундамент	железобетонный
- стены	кирпичные
- перегородки	кирпичные
- покрытия и перекрытия	железобетонные плиты
- кровля	мягкая рулонная
- полы	бетонные, дощатые
- проемы оконные	двойные створные
- проемы дверные	фабричной работы, ворота - металлические
- отделочные работы	штукатурка, побелка, вагонка, оргалит
- внутренние санитарно – технические работы и электротехнические устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, вентиляция, электроснабжение
- прочие работы	отмостка бетонная
Этажность объекта	1 (подземных нет)
Техническое состояние здания	удовлетворительное состояние
Состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	с отделкой
Год постройки	1968

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

Фотографии оцениваемых объектов недвижимости представлены на фото 1 - 16.





Фото 1. Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в.



Фото 2. Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в.



Фото 3. Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в.



Фото 4. Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в.



Фото 5. Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б.



Фото 6. Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б.



Фото 7. Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б.



Фото 8. Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б.





Фото 9. Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б.



Фото 10. Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б.



Фото 11. Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д.



Фото 12. Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д.



Фото 13. Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д.



Фото 14. Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д.



Фото 15. Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д.



Фото 16. Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д.

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов услуг из аренды составил

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b

Страница 38 из 288



арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объектов оценки представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Данные об экономических характеристиках объектов оценки				
Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:15:0000000:80600	н/д	представлены в табл. 6	представлен в табл. 6	н/д
50:15:0000000:80597	н/д	представлены в табл. 6	представлен в табл. 6	н/д
50:15:0000000:138506	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:15:0000000:80600	отсутствует
50:15:0000000:80597	отсутствует
50:15:0000000:138506	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

6.1. При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) оцениваемых зданий были отнесены сведения о внутридворовом расположении оцениваемых зданий, а также ограниченности доступа к оцениваемым зданиям (табл. 17).

Таблица 17.

Данные о прочих характеристиках объекта (объектов) оценки			
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Внутриквартальное расположение объекта	Ограниченностя доступа к объекту
1	50:15:0000000:80600	без существенных преимуществ	нет
2	50:15:0000000:80597	без существенных преимуществ	нет
3	50:15:0000000:138506	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

2.4. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации

Использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объектов в аренду.

2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющие на его (их) стоимость, не выявлены.



РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с положениями статьи 7 п. 12 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определение исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка

3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения оцениваемого объекта на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Различные рынки оцениваемых объектов находятся под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.



Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2023г²

1. По первой оценке Росстата, рост ВВП по итогам 2023 года составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

2. Промышленное производство по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%.

Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что также выше большинства ожиданий. К уровню 2021 года рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 года составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2023 года».

3. Объём строительных работ в 2023 году вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на +16,0%.

4. Выпуск продукции сельского хозяйства в 2023 году практически не изменился (-0,3% г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 году. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг +11,0%. По предварительным данным Росстата, в 2023 году производство мяса выросло на +2,0% г/г (к 2021 г. рост на +5,1%), молока – на +2,5% г/г (к 2021 г. рост на +4,6%), яиц – на +1,2% г/г (к 2021 г. рост на +3,9%).

5. В 2023 году грузооборот транспорта составил -0,6% г/г, к уровню двухлетней давности -2,9%. Но без учёта трубопроводного транспорта в прошлом году грузооборот вырос на +1,9% г/г (к уровню 2021 г. рост на +2,1%), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года.

6. Начиная со 2 квартала 2023 года, потребительская активность населения постепенно восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала уверенный рост. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 году был на +6,0% г/г выше уровня прошлого года (+2,5% к уровню 2021 г.).

Оборот розничной торговли по итогам 2023 года увеличился на +6,4% г/г в реальном выражении (-0,5% к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил +9,5% г/г, в продовольственном +3,3% г/г.

Платные услуги населению в 2023 году продемонстрировали рост на +4,4% г/г, а к уровню 2021 года увеличение на +9,6%. Наибольший рост показали курьерские услуги – +37,2% г/г, электронные услуги (включая платные подписки на онлайн кинотеатры и игровые сервисы) – +18,1% г/г, услуги в области культуры – +15,6% г/г, транспортные и туристские услуги – +10,5% г/г и +9,0% г/г соответственно.

Оборот общественного питания по итогам 2023 года увеличился на +12,3% г/г. К уровню двухлетней давности превышение составило +20,8%.

7. Инфляция по итогам 2023 года составила 7,4%. По состоянию на 5 февраля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 7,27% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 году составил +2,8%, а в целом по промышленности – +4,0%.

²

https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2023_goda.pdf



8. Рынок труда в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошлом году. Уровень безработицы по итогам 2023 года составил 3,2%. На конец года безработица была 3,0% от рабочей силы, а на минимуме опускалась до 2,9% (октябрь и ноябрь 2023 г.).

За 11 месяцев 2023 года (по последней оперативной информации) номинальная заработная плата увеличилась на +13,8% г/г и составила 70 969 рублей, в реальном выражении рост на +7,6% г/г.

Реальные денежные доходы по итогам 2023 года выросли на +4,6% г/г. Реальные располагаемые доходыросли быстрее – +5,4% г/г по итогам года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность														
ВВП	3,6	5,1	4,6	4,5	6,3	5,5	4,9	-1,6	-1,2	-1,8	-2,5	-3,5	3,3	5,9
Сельское хозяйство	-0,3	-5,7	5,5	-25,0	4,0	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,9	6,6	8,7	7,5	2,7	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1	7,0
Оптовая торговля	10,9	19,6	14,7	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	6,0	9,6	9,0	9,0	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	6,4	11,1	10,2	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,4	4,9	4,7	4,5	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,3	9,4	10,2	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	1,0	-0,6	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,6	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за исключением трубопроводного)	1,9	0,0	-3,7	1,0	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	13,3	12,6	0,7	6,7 ¹	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,4	7,2	7,4 / 7,3 ²	7,5	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	4,0	20,9	19,2	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	4,2	50,1	40,0	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	2,8	14,5	14,9	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6³	-	-	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата рублей в % к соотв. периоду предыдущего года	70 969 ⁴	-	-	73 383	73 830	70 630	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101	57 244
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	8,6	-	-	-	3,7 ⁴	5,0 ⁴	2,0 ⁴	-0,6 ⁴	1,1 ⁴	-3,6 ⁴	-1,8 ⁴	2,0 ⁴	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	8,0	-	-	-	3,3 ⁴	5,2 ⁴	4,4 ⁴	-1,0 ⁴	-0,1 ⁴	-4,2 ⁴	-0,7 ⁴	1,4 ⁴	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,8	2,2	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн. чел.	76,0	76,4	76,5	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн. чел. (SA)	-	76,0	76,1	75,9	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн. чел.	73,6	74,1	74,2	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн. чел. (SA)	-	73,8	73,8	73,7	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,6	-19,8	-17,5	-18,6	-23,2	-20,8	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн. чел.	2,4	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн. чел. (SA)	-	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	61,0	61,0	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
	-	2,9	2,9	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение данных за 2022 г.² В декабре / по состоянию на 5 февраля 2024 г.³ Январь–ноябрь 2023 г.⁴ Уточнение данных за 2022 г. и 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПГ¹

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1	4,2
добыча угля	1,1	-2,9	-6,5	-4,0	2,2	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0	2,6
добыча сырой нефти и природного газа	-2,1	-1,6	-3,6	-0,9	-0,4	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7	1,2
добыча металлических руд	-3,7	-3,4	-14,5	26,0	-15,0	-0,3	-0,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5	15,2
добыча прочих полезных ископаемых	1,0	5,5	11,3	-1,6	5,6	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,0	5,4	6,7	15,9	9,0
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых														
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4
пищевая промышленность	4,6	3,1	1,9	3,1	4,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.														
пищевые продукты	5,9	4,8	4,4	4,3	5,6	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,4	2,6	-0,3	3,6	4,5	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	0,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-10,2	-31,4	-42,4	-23,2	-28,1	-11,6	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,0	2,3
лёгкая промышленность	4,3	4,4	3,6	5,0	4,5	6,6	5,4	0,0	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,6	11,6
в т.ч.														
текстильные изделия	0,6	5,8	6,3	5,9	3,5	4,4	-3,4	-4,6	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2	15,1
одежда	4,1	-0,7	-0,2	-1,0	-1,0	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4	7,4
кожа и изделия из неё	12,3	16,1	6,4	20,5	22,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-0,4	7,2	9,4	6,1	6,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7	10,5
в т.ч.														
обработка дрессированных животных и производство изделий из них	-0,2	10,3	6,9	11,8	12,4	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7	11,9
бумаги и бумажные изделия	-1,4	2,8	6,7	1,9	0,1	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,6	13,4	25,4	4,8	9,8	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	-1,0	-1,5	0,3	-1,9	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8	3,6

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2022 г. и 2023 г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
химический комплекс	5,0	9,4	7,3	10,0	11,1	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3	8,7
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,6	7,4	6,1	6,3	10,0	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	1,9	18,3	13,6	28,3	13,8	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,2	10,0	7,1	9,4	13,3	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,6	5,2	3,3	6,5	5,5	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7	9,3
металлургический комплекс	9,3	6,5	2,8	7,1	10,9	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	6,4	4,1
в т.ч.														
металлургия	3,3	2,0	-0,5	5,1	1,4	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,8	20,3	13,1	13,4	40,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8	11,5
машиностроительный комплекс	21,1	29,4	9,6	29,1	28,2	35,5	32,6	3,6	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5	11,8
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	32,8	30,5	24,0	39,4	31,4	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7	9,9
электросборовывание	19,0	12,3	-3,4	22,9	25,4	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	4,5	3,9	-3,6	6,5	12,7	12,6	5,6	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7	17,1
автомотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,6	37,5	21,4	53,2	41,2	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,0	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	25,5	14,8	3,3	22,3	27,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2	10,5
прочие производства	6,6	7,7	9,1	1,1	12,3	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4	4,3
в т.ч.														
мебель	20,7	33,9	27,1	36,0	39,6	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8	17,7
прочие готовые изделия	8,1	9,3	2,0	8,7	19,6	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	1,7	6,3	-7,9	5,1	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	0,6	1,6	-0,7	1,0	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,5	2,7	5,4	1,1	1,2	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	
Курс доллара (в среднем за период)	84,7	92,7	90,8	90,6	94,1	81,0	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7	
Ключевая ставка (на конец периода)	16,0	16,0	16,0	15,0	13,0	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)					12,5	10,9	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублевым жилищным кредитам	8,2	8,1	7,9	8,2	8,1	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0	
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)					12,4	8,4	7,4	7,2	7,0	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % r/r)													
Кредит экономике	24,3	24,3	24,3	25,6	25,4	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6	
Кредиты юридическим лицам	25,0	25,0	25,0	26,3	27,2	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9	
Кредиты физическим лицам	23,0	23,0	23,0	24,3	22,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4	

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00

b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b

Страница 43 из 288



2. Динамика промышленного производства. Итоги 2023 г³

1. Промышленное производство по итогам 2023 г. выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,1%. Это один из самых высоких результатов за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.). Данный результат подтверждает не только успешное завершение адаптации предприятий к сложившимся внешнеэкономическим условиям, но и наличие ресурсов для дальнейшего развития.

2. Основной положительный вклад по итогам 2023 г. дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню 2021 г. рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Более высокими темпами росли отрасли, ориентированные на внутренний спрос – по итогам 2023 г. они показали рост на +9,2% г/г. Однако экспортно ориентированные отрасли также показывали положительные темпы – прирост выпуска на +3,2% г/г.

3. В отраслевом плане итоги 2023 г. следующие.

3.1. Так, машиностроительный комплекс показал рекордные темпы в +21,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +3,4 п.п.). К уровню двухлетней давности также существенное увеличение выпуска – +14,3%.

Рост обеспечивался высокой динамикой всех подотраслей: производство компьютерного и электронного оборудования (+32,8% г/г), прочих транспортных средств (+25,5% г/г), электрооборудования (+19,0% г/г), автопроизводство (+13,6% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+4,5% г/г).

3.2. Динамика металлургического комплекса в 2023 г. составила +9,3% г/г, а к уровню 2021 г. +12,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +1,9 п.п.). Как и по промышленности в целом, это наибольшие темпы роста за более чем 10 лет.

3.3. По итогам года рост химической промышленности составил +5,0% г/г, к уровню 2021 г. – +4,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,5 п.п.). Все подотрасли комплекса завершили год в положительной области. Наибольший вклад в рост за счёт увеличения темпов производства химических веществ и продуктов (+4,6% г/г).

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс по итогам 2023 г. продемонстрировал рост +2,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,6 п.п.). При этом комплекс смог компенсировать отрицательные темпы 2022 г. и показать превышение выпуска к уровню двухлетней давности на +2,2%.

3.5. Высокие темпы роста по итогам года показала пищевая промышленность – +4,6% г/г. Вклад в рост обрабатывающих производств в целом один из самых высоких среди отраслей (+0,7 п.п.). Производство пищевых продуктов – +5,9% г/г, напитков – +1,4% г/г. К уровню двухлетней давности превышение по комплексу составило +6,3%. Отдельно стоит отметить, что пищевая промышленность демонстрировала положительные темпы роста выпуска в годовом выражении на протяжении всех 12 месяцев 2023 г.

4. Динамика производства добывающая промышленность по итогам 2023 г. составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности оклонулевая динамика. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года. При этом положительные темпы роста наблюдались в добыче угля (+1,1% г/г) и предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (+1,0% г/г).

³

https://www.economy.gov.ru/material/file/7ae66798ea0cb1eff322ecef54c4538/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_itogi_2023_goda.pdf

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b
Страница 44 из 288



ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПГ¹

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,1	-2,9	-6,5	-4,0	2,2	2,6	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,6	-3,6	-0,9	-0,5	-2,3	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,7	-3,4	-14,5	26,6	-15,7	0,1	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,0	5,5	11,3	-0,8	6,3	3,7	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	4,6	3,1	1,9	3,3	4,2	6,4	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.														
пищевые продукты	5,9	4,8	4,4	4,5	5,7	8,0	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,4	2,6	-0,3	3,6	4,4	-2,9	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-10,2	-31,4	-42,4	-23,0	-28,2	-11,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,3	4,4	3,8	5,7	5,2	7,2	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.														
текстильные изделия	0,6	5,8	8,3	7,3	5,0	4,8	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,0	-5,4	1,0	15,1
одежда	4,1	-0,7	-0,2	-1,0	-0,9	6,1	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	12,3	16,1	6,4	21,5	23,0	14,7	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-0,4	7,2	9,4	6,1	6,2	4,1	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,2	10,3	6,9	11,8	12,4	11,6	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-1,4	2,8	6,7	1,9	0,0	-3,4	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,6	13,4	26,4	5,2	10,2	9,3	-0,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	2,8	-1,0	-1,5	0,1	-1,9	0,8	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	5,0	9,4	7,3	13,8	15,0	11,2	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,6	7,4	6,1	11,7	15,6	10,8	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	1,9	18,3	13,6	28,8	13,8	6,4	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,2	10,0	7,1	9,9	13,7	16,6	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,6	5,2	3,3	6,7	5,9	5,2	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	9,3	6,5	2,8	5,7	9,4	9,2	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.														
металлургия	3,3	2,0	-0,5	4,9	1,2	2,0	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,8	20,3	13,1	8,3	34,5	31,5	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	21,1	20,4	9,5	28,8	28,2	37,9	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	32,8	30,5	24,0	38,9	31,4	42,7	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,0
электрооборудование	19,0	12,3	-3,4	22,8	25,4	23,4	36,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машини и оборудование, не вкл. в другие группировки	4,5	3,9	-3,6	6,5	12,7	10,7	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автомотранспортные, причечи и попутные	13,6	37,5	21,4	53,1	41,0	48,3	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	25,5	14,8	3,3	21,8	27,7	47,2	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
промышлени производства	6,6	7,7	9,1	2,3	13,4	19,7	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.														
мебель	20,7	33,9	27,1	42,0	45,7	41,6	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	8,1	9,3	2,0	8,9	20,2	24,2	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	1,7	6,3	-7,6	5,1	14,1	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	0,6	1,6	-0,5	1,3	0,5	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водостведение, утилизация отходов	-2,5	2,7	5,4	3,0	3,5	3,4	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*С марта 2023 г. представление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 28.04.2023 № 1074-р)

3. О текущей ситуации в Российской экономике на 21 февраля 2024⁴г.

За неделю с 13 по 19 февраля 2024 г. на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,11%, год к году темпы роста цен не изменились – 7,57% г/г.

В сегменте продовольственных товаров инфляция составила 0,25%. На плодовоощную продукцию цены изменились на 1,35%, на остальные продукты питания – на 0,15%.

На непродовольственные товары на отчетной неделе цены снизились на 0,04%: возобновилось удешевление электро- и бытовых приборов.

В секторе услуг темпы роста цен снизились до 0,07% на фоне замедления удорожания авиабилетов на внутренние рейсы.

Потребительская инфляция с 13 по 19 февраля

1. За неделю с 13 по 19 февраля 2024 г. инфляция замедлилась до 0,11%, год к году рост темпы роста цен не изменились – 7,57% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,25%. На плодовоощную продукцию рост цен составил 1,35%. На остальные продукты питания цены выросли на 0,15%. Продолжило

4

https://www.economy.gov.ru/material/file/2655efda3d886f3a4111c724a604c0ad/o_tekushchey_senovoy_situacii_21_fevralya_2024_goda.pdf



дешеветь мясо кур, на свинину цены также снизились. Замедлился рост цен на масложировую и хлебобулочную продукцию, на макаронные и крупуяные изделия снижение цен ускорилось.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на 0,04%. Подешевели электро- и бытовые приборы (-0,45%), замедлился рост цен на медикаменты (0,16%). На легковые автомобили оклонулевой рост цен (0,01%). На бензин цены снизились на 0,02%, удешевление дизеля ускорилось до -0,09%.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен снизились до 0,07% на фоне резкого замедления удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (до 0,12%). Темпы роста цен на наблюдаемые бытовые услуги составили 0,15%. Мировые рынки

5. В период с 13 по 19 февраля на мировых рынках продовольствия цены сократились на 0,7% (стабилизация неделей ранее). В годовом выражении в феврале продовольственные товары подешевели на 9,9% г/г.

После роста неделей ранее снизились цены на пшеницу в США (-6,2%), сахар-сырец (-0,9%) и белый сахар (-4,0%), а также соевое масло (-3,6%). Продолжили снижаться котировки на пшеницу во Франции (-3,6%), кукурузу (-3,3%) и соевые бобы (-1,2%). После снижения неделей ранее выросли цены на пальмовое масло (+1,0%). Продолжили расти цены на говядину (+1,2%) и свинину (+14,8%).

6. На мировом рынке удобрений котировки сократились на 0,8% (+2,7% неделей ранее) за счет снижения стоимости азотных удобрений (-1,5%). Цены на смешанные удобрения стабилизировались. В годовом выражении в феврале удобрения подорожали на 2,2% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены остались практически на уровне прошлой недели (+0,5% неделей ранее). Стабилизировались котировки на металлом, арматуру и металлопрокат. Увеличилась стоимость железной руды (+0,5%). В годовом выражении в феврале цены на черные металлы сократились на 5,8% г/г.

8. На рынке цветных металлов котировки подорожали на 0,5% (-0,5% неделей ранее) за счет роста цен на медь (+2,1%) и никель (+0,5%). Продолжила снижаться стоимость алюминия (-1,3%). В годовом выражении в феврале цветные металлы подешевели на 18,5% г/г.

4. Итоги социально-экономического развития Московской области за 2023г⁵.

Социально-экономическое развитие Московской области

2

в % к уровню предыдущего года

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	2021 ГОД	2022 ГОД	2023 ГОД
Индекс промышленного производства	121,9	102,9	113,7
Справочно: по обрабатывающим производствам	123,3	103,3	115,6
Строительство	90,9	117,4	90,0
Инвестиции (январь-сентябрь)	119,7	99,4	105,5
Розничная торговля	111,7	86,9	108,0
Платные услуги	122,3	110,6	101,0
Заработная плата (январь-ноябрь) Справочно: рублей	110,6 61 611,9	110,3 68 150	116,1 79 935,6
Реальная заработная плата	102,8	95,2	107,8
Уровень безработицы по МОТ, % к численности рабочей силы (в возрасте 15 лет и старше), (в среднем за октябрь-декабрь)	3,0	3,2	2,5

⁵ <https://mef.mosreg.ru/download/document/12522731>

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b
Страница 46 из 288



Позиция Московской области по основным показателям социально-экономического положения в сравнении с регионами РФ в 2023 году

3

по объемам



5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁶

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победе во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами природных и энергетических ресурсов для развития экономики. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, плодородных земель и чернозёмов, по запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем экономического и военного разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков среди молодежи, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Сегодня самыми значимыми факторами риска для мира и мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики (значительное превышение доли финансов и услуг над

⁶ <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20январь.pdf>

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b
Страница 47 из 288



производством), инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение, падение жизненного уровня большинства населения и политический раскол общества.

«Западный проект» и «общество потребления» съедают ресурсы планеты и ведут человечество к конфликтам и войнам. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, geopolitika, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мир в целом будет испытывать политические, экономические и социальные потрясения. В большей степени конфликтам становятся подвержены территории политически и экономически нестабильных стран и стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными и энергоресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Выводы и перспективы российской экономики.

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована роль сырьевой «колонии», привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также geopolitika и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вновь вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Это привело к замедлению роста ВВП страны.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам, наблюдается высокая инфляция.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности,



чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости.

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%,
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодёжь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежду и обувь, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территории в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

Перспективы рынка недвижимости.

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени



готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля, девальвации и высокой вероятности дефолта США и кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка») и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in_l=1,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.02.2024 года.

6. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка коммерческой недвижимости в Московской области

Анализ рынка коммерческой недвижимости московского региона представлен на основе «Сводного обзора стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 2-го полугодия 2023 года» проведенного специалистами компании «Профессиональное финансовое консультирование» (ООО «ПФК»⁷).

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

1. Север.
2. Северо-восток.
3. Восток.
4. Юго-восток.
5. Юг.
6. Юго-запад.
7. Запад.
8. Северо-запад.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятное для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно

⁷ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf>

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d28
Страница 50 из 288



общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада.

Если посмотреть на карту Московской области, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в таблице 18.

Таблица 18.

Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈10 км от МКАД)

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москвы, которыми представлено направление
Дмитровское (А-104)	г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Калужское (А-130); Киевское (М-3)	г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы)
Минское (М-1); Можайское (А-100)	г. Одинцово
Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)	г. Красногорск
Ленинградское (М-10)	г. Химки

Согласно приведенной характеристике выделено 9 направлений, согласно концепции анализа, для получения общей (целостной) картины рынка коммерческой недвижимости московского региона выделено 8 направлений (стороны света), следовательно, для устранения сложившейся асимметрии, необходимо объединить несколько направлений, приведенных в таблице.

Проанализировав местоположение, выделенных населенных пунктов, специалисты ООО «ПФК», приняли решение, в рамках настоящего анализа, объединить г. Одинцово и г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы), в рамках юго-западного направления, как наиболее близких и влияющих друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости. Также данное решение связано с тем, что нецелесообразно объединять г. Красногорск и г. Химки, так как их конечные направления (шоссе) уходят абсолютно в разные стороны, что может нарушить логику анализа рынка коммерческой недвижимости Московского региона.

При этом необходимо отметить, что приведенный вариант группировки населенных пунктов, в рамках настоящего анализа, не противопоставляется общепринятым описанию местоположения какого-либо населенного пункта. При описании местоположения объекта исследования, необходимо использовать общепринятое описание, но при использовании данного анализа нужно учитывать, что для целей настоящего анализа объект исследования может быть отнесен к другому направлению, отличающегося от общепринятого описания. Это связано с иным принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД представлена в таблице 19.

Таблица 19.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г. Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г. Долгопрудный;	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский;	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Видное	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г. Красногорск;	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	до ≈15 км	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки	Ленинградское (М-10)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г. Лобня; пт. Икрянинский; д. Шолохово; п. союзок Останкино; с. Озеренково; д. Агафониха; д. Глазово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щёлково; г. Фрязино	Ярославское (М-8); Фрязинское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли; рп. Монино	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климоновка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пт. Нахабино; г. Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Павшинское (Р-111); Ленинградское (М-10)



Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
от ММК (А-107) до МЕК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г. Дмитров; г. Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет;	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Курюково; Линкино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г. Чехов; г. Серпухов; г. Протвино	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г. Истра-Фоминск; г. Кубинка; рп. Тучково	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г. Истра; г. Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г. Солнечногорск; г. Клины	Ленинградское (М-10)
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г. Дубна; г. Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	+	+	+
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г. Шатура; г. Рощино	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г. Коломна; г. Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г. Каширино; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Заряжай	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г. Можайск; г. Верен	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г. Волоколамск; пгт. Паховская	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	+	+	+

Источник информации: составлено ООО «ПФКи»

Сегментация рынка коммерческой недвижимости

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- производственно-складские базы.

В рамках настоящего анализа также определяется валовый рентный мультипликатор для рассматриваемых сегментов рынка коммерческой недвижимости.

Валовой рентный мультипликатор (BPM) - отношение цены продажи объекта недвижимости к потенциальному или действительному валовому доходу, приносимому данным объектом недвижимости.

Значения BPM для коммерческой недвижимости Московского региона на период анализа представлены в таблице 20.



Таблица 20.

Значения ВРМ для коммерческой недвижимости московского региона на период анализа

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажи (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	111 300	14 700	7,57
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	70 100	10 300	6,81
	от ММК (A-107) до МБК (A-108)	48 600	8 900	5,46
	за пределами МБК (A-108)	38 200	7 500	5,09
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	168 200	22 900	7,34
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	114 200	16 100	7,09
	от ММК (A-107) до МБК (A-108)	74 600	12 800	5,83
	за пределами МБК (A-108)	59 200	11 100	5,33
ПСН	до ≈10 км от МКАД	153 400	19 300	7,95
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	98 900	13 100	7,55
	от ММК (A-107) до МБК (A-108)	63 600	11 000	5,78
	за пределами МБК (A-108)	51 800	9 100	5,69
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	61 300	8 400	7,30
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	46 200	6 400	7,22
	от ММК (A-107) до МБК (A-108)	24 800	3 900	6,36
	за пределами МБК (A-108)	16 700	2 800	5,96

Анализ рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД представлены в таблице 21.

Таблица 21.

Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. во выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	45 700	188 700	111 160	45 700	272 200	142 000	48 600	272 200	138 400	27 800	91 800	62 200
	Северо-восток	от ≈10 км	35 600	161 800	102 700	36 400	305 000	135 100	36 400	280 000	131 700	17 100	101 900	58 900
	Восток	от ≈12 км	27 100	143 000	89 000	39 800	323 400	139 400	32 300	280 300	131 000	23 500	99 400	56 600
	Юго-восток	от ≈10 км	33 300	150 500	97 200	33 300	346 100	186 800	31 900	250 000	155 800	17 900	76 600	51 700
	Юг	от ≈10 км	28 900	175 200	116 800	42 200	350 000	162 000	45 300	295 200	151 800	17 100	121 100	55 400
	Юго-запад	от ≈15 км	47 000	196 900	138 300	55 400	353 800	235 700	50 000	291 600	194 600	18 800	121 900	72 400
	Запад	от ≈10 км	42 700	170 700	110 800	42 900	341 500	176 000	46 200	275 000	163 500	35 600	111 100	71 000
от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	Северо-запад	от ≈15 км	64 200	174 400	124 800	46 100	326 900	168 500	50 800	251 800	160 100	27 500	103 000	61 900
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	120 000	77 000	36 800	212 500	93 400	50 000	137 600	86 900	21 600	94 400	43 100
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	15 000	109 800	70 500	23 200	243 300	99 200	22 300	180 600	95 800	15 700	79 800	40 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	20 000	118 200	53 300	21 700	200 000	79 400	21 700	131 000	64 300	8 000	65 000	34 100
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	29 000	96 500	61 800	24 300	218 200	99 700	25 000	149 000	83 200	10 000	68 600	41 300
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	21 100	115 400	66 600	31 100	238 600	145 600	26 100	199 000	129 500	13 600	86 300	52 200
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 400	129 000	74 800	30 000	300 100	157 700	25 400	230 000	128 300	19 800	91 000	60 200
от ММК (A-107) до МБК (A-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	30 000	91 900	59 100	26 700	245 600	108 300	30 000	171 700	87 100	15 000	77 800	46 500
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	35 000	146 300	98 000	35 600	281 700	129 900	39 900	206 300	116 400	19 100	72 000	51 700
	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	74 400	49 600	19 000	153 100	73 300	23 000	120 000	67 400	7 500	55 600	23 500
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	92 600	50 300	15 300	140 000	67 100	15 700	117 600	61 800	7 400	62 900	27 300
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	12 500	72 700	38 300	15 100	127 300	60 600	17 100	97 600	56 600	8 200	37 000	18 100
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	17 500	81 500	49 600	18 300	143 600	66 600	22 400	124 100	56 100	3 400	48 400	15 200
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	58 400	17 000	187 500	81 100	21 800	142 100	70 400	6 000	55 800	28 200
за пределами МБК (A-108)	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 400	73 000	47 700	19 400	147 100	72 800	25 500	123 400	63 300	8 100	64 600	29 600
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	44 900	21 400	170 500	89 400	22 900	118 800	61 000	8 000	55 000	27 100
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 800	95 900	58 600	18 000	185 000	85 800	21 500	125 000	72 000	5 000	70 000	29 100

Анализ рынка недвижимости офисного назначения

Анализ рынка недвижимости офисного назначения основан на данных, представленных в таблице «Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД».

1. Для экономической зоны (Э3) «до ≈10 км от МКАД».

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в восточном направлении 89 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 138 300 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 111 300 руб./кв.м.

2. Для экономической зоны (Э3) «от 10 км от МКАД до ММК (A-107)».

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (A-107)» представлено в восточном направлении 53 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 98 000 руб./кв.м.



Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 70 100 руб./кв.м.

3. Для экономической зоны (ЭЗ) «от ММК (A-107) до МБК (A-108)».

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (A-107) до МБК (A-108)» представлено в восточном направлении 38 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 58 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 48 600 руб./кв.м.

4. Для экономической зоны (ЭЗ) «за пределами МБК (A-108)».

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (A-108)» представлено в юго-западном направлении 31 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 51 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 36 900 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 3.

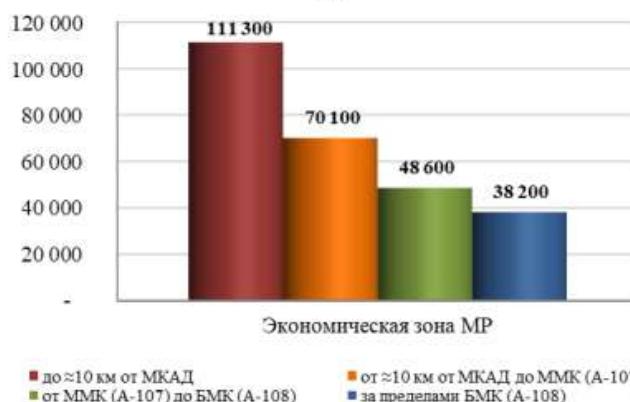


Рис. 3. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на 65,68% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка недвижимости торгового назначения

Анализ рынка недвижимости торгового назначения основан на данных, представленных в таблице «Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД».

1. Для экономической зоны (ЭЗ) «до ≈10 км от МКАД».

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 135 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 235 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 168 200 руб./кв.м.

2. Для экономической зоны (ЭЗ) «от 10 км от МКАД до ММК (A-107)».

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (A-107)» представлено в восточном направлении 79 400 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 157 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 114 200 руб./кв.м.

3. Для экономической зоны (ЭЗ) «от ММК (A-107) до МБК (A-108)».

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (A-107) до МБК (A-108)» представлено в восточном направлении 60 600 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 89 400 руб./кв.м.



Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 74 600 руб./кв.м.

4. Для экономической зоны (ЭЗ) «за пределами МБК (A-108)».

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (A-108)» представлено в восточном направлении 48 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 68 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 59 200 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости торговой недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 4.

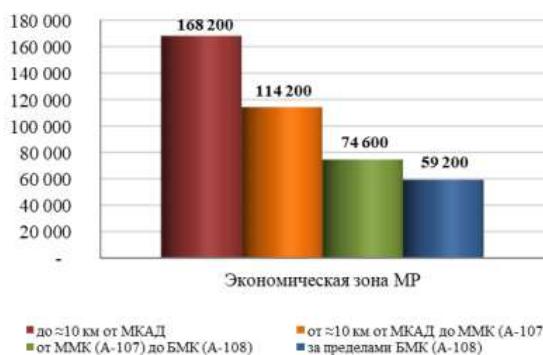


Рис. 4. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (MP) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 64,80% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка помещений свободного назначения (ПСН)

Анализ рынка помещений свободного назначения (ПСН) основан на данных, представленных в таблице «Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости MP за пределами МКАД».

1. Для экономической зоны (ЭЗ) «до ≈10 км от МКАД».

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в восточном направлении 131 000 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 194 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 153 400 руб./кв.м.

2. Для экономической зоны (ЭЗ) «от 10 км от МКАД до ММК (A-107)».

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (A-107)» представлено в восточном направлении 64 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 129 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 98 900 руб./кв.м.

3. Для экономической зоны (ЭЗ) «от ММК (A-107) до МБК (A-108)».

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (A-107) до МБК (A-108)» представлено в юго-восточном направлении 56 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 72 000 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 63 600 руб./кв.м.

4. Для экономической зоны (ЭЗ) «за пределами МБК (A-108)».

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (A-108)» представлено в западном направлении 39 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 62 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 51 800



руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости помещений свободного назначения (ПСН):

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 5.

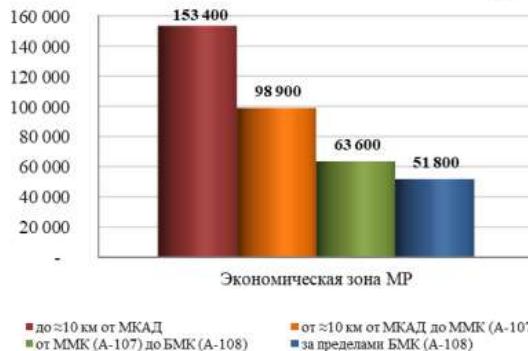


Рис. 5. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышеизложенного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 66,23% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до \approx 10 км от МКАД».

Анализ рынка недвижимости производственно-складского назначения

Анализ рынка недвижимости производственно-складского основан на данных, представленных в таблице «Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД».

1. Для экономической зоны (ЭЗ) «до \approx 10 км от МКАД».

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до \approx 10 км от МКАД» представлено в юго-восточном направлении 51 700 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 72 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 61 300 руб./кв.м.

2. Для экономической зоны (ЭЗ) «от 10 км от МКАД до ММК (A-107)».

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (A-107)» представлено в восточном направлении 34 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 60 200 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 46 200 руб./кв.м.

3. Для экономической зоны (ЭЗ) «от ММК (A-107) до МБК (A-108)».

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (A-107) до МБК (A-108)» представлено в юго-восточном направлении 15 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 29 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 24 800 руб./кв.м.

4. Для экономической зоны (ЭЗ) «за пределами МБК (A-108)».

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (A-108)» представлено в восточном направлении 14 400 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 19 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 16 700 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости производственно-складской недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) производственно-складской



недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 6.

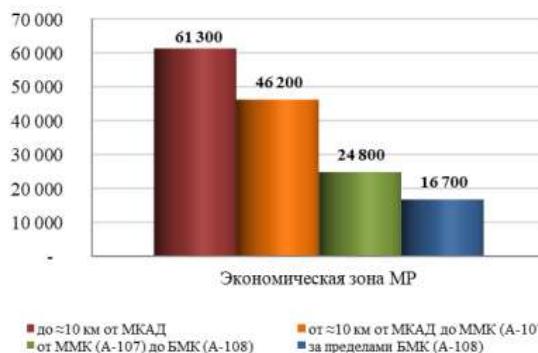


Рис. 6. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 72,76% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до \approx 10 км от МКАД».

Динамика изменения цены предложения на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости МР в ретроспективном периоде

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлены в таблице 22.

Таблица 22.

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	Зев2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19
до \approx 10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 300	83 200	83 300	84 500	84 300	84 000	84 000	87 800	85 900	81 900	84 400	84 300	83 400	80 900
		Торгового назначения	132 300	128 700	125 600	120 300	121 600	123 700	122 900	122 400	124 500	122 100	124 700	119 500	117 300	118 100
		ПСН	110 000	112 300	107 700	102 200	103 700	104 300	103 500	102 100	100 300	100 200	103 600	98 600	96 200	95 900
		Производственно-складского назначения	45 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 500	46 900	47 300	47 200	45 000	45 200	45 900	45 200	44 500
ст \approx 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	68 700	63 000	62 300	63 500	62 200	61 600	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600	59 300
		Торгового назначения	95 700	76 500	79 900	79 900	81 300	82 500	83 600	81 760	78 600	80 000	83 000	78 700	81 800	81 600
		ПСН	84 000	76 300	77 200	76 100	73 500	73 300	79 900	70 200	67 400	68 900	71 100	67 900	68 100	67 300
		Производственно-складского назначения	34 100	36 700	35 900	35 600	35 800	34 800	33 800	31 900	32 000	30 200	31 300	32 100	32 700	31 600
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	47 200	45 200	44 300	45 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900	40 800	41 500	42 200
		Торгового назначения	80 600	75 200	75 100	72 300	70 800	69 700	69 300	65 800	61 600	60 800	60 500	60 200	59 700	59 700
		ПСН	69 500	59 300	62 000	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600	48 900	49 000	49 600
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	21 500	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 600	20 600	19 900	19 700	19 300
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	41 700	30 900	31 800	32 400	31 800	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 800	33 300	35 200	34 900
		Торгового назначения	64 700	52 500	48 300	49 700	50 700	51 400	50 800	50 200	50 500	51 000	50 200	50 700	49 700	51 200
		ПСН	50 000	49 000	49 100	49 700	45 800	43 100	44 300	44 000	44 000	43 900	43 400	44 600	44 900	46 500
		Производственно-складского назначения	16 300	15 200	14 900	14 100	13 900	12 800	12 000	12 300	12 400	12 200	12 200	12 100	11 800	11 700



Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021	1-ое пол. 2022	2-ое пол. 2022	1-ое пол. 2023	2-ое пол. 2023
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 800	86 300	85 700	88 300	84 400	84 100	84 100	91 300	103 600	109 100	110 200	111 300
		Торгового назначения	119 200	116 300	116 100	120 900	125 300	125 700	132 700	145 000	161 600	158 600	160 400	168 200
		ПСН	100 100	97 200	99 300	102 800	103 000	106 500	113 000	123 400	140 500	143 300	148 200	153 400
		Производственно-складского назначения	43 900	44 400	43 100	41 700	42 900	42 600	43 800	46 800	53 100	56 200	58 700	61 300
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	57 700	58 900	59 400	56 900	55 600	58 300	57 800	58 200	64 600	65 500	68 500	70 100
		Торгового назначения	80 100	79 000	78 000	82 700	86 800	85 700	86 700	91 100	101 700	103 700	107 300	114 200
		ПСН	69 200	69 900	68 400	68 400	71 800	72 400	74 600	78 800	88 800	93 300	95 400	98 900
		Производственно-складского назначения	31 400	30 900	31 200	30 700	32 100	34 100	33 600	36 200	41 000	43 400	44 300	46 200
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	42 600	43 100	42 700	41 900	40 100	40 500	41 200	40 800	43 900	44 700	47 000	48 600
		Торгового назначения	58 800	60 900	62 600	61 800	59 400	61 300	59 600	62 900	71 600	71 000	72 100	74 600
		ПСН	50 200	51 500	51 600	53 700	52 200	52 900	53 800	56 300	60 200	60 900	61 400	63 600
		Производственно-складского назначения	19 300	19 400	18 600	18 400	18 700	19 000	19 800	20 900	23 000	23 900	24 400	24 800
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	33 900	34 900	34 600	32 700	32 500	31 700	32 700	33 500	36 000	35 200	36 900	38 200
		Торгового назначения	51 600	50 700	51 500	50 600	48 400	48 700	50 200	52 400	55 400	55 800	56 500	59 200
		ПСН	44 500	45 900	43 700	43 600	42 700	43 100	43 100	45 400	47 700	48 900	50 600	51 800
		Производственно-складского назначения	12 000	12 100	12 300	12 300	13 000	13 900	14 600	15 500	16 500	16 000	16 400	16 700

Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 7 – 10.

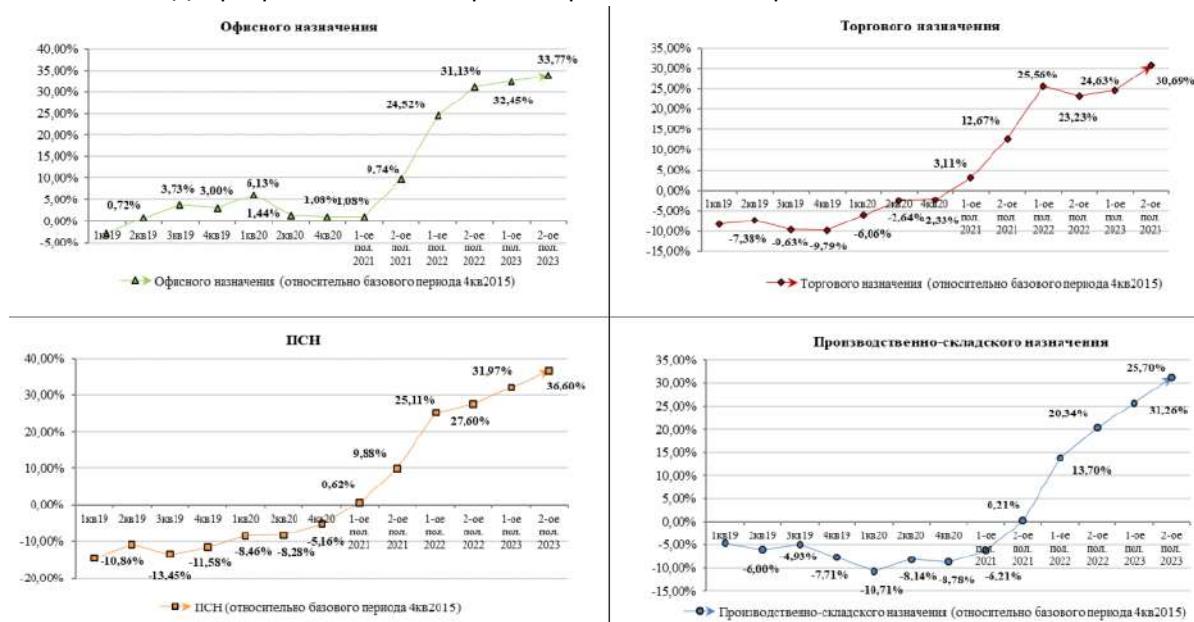


Рис. 7. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «до ≈10 км от МКАД».

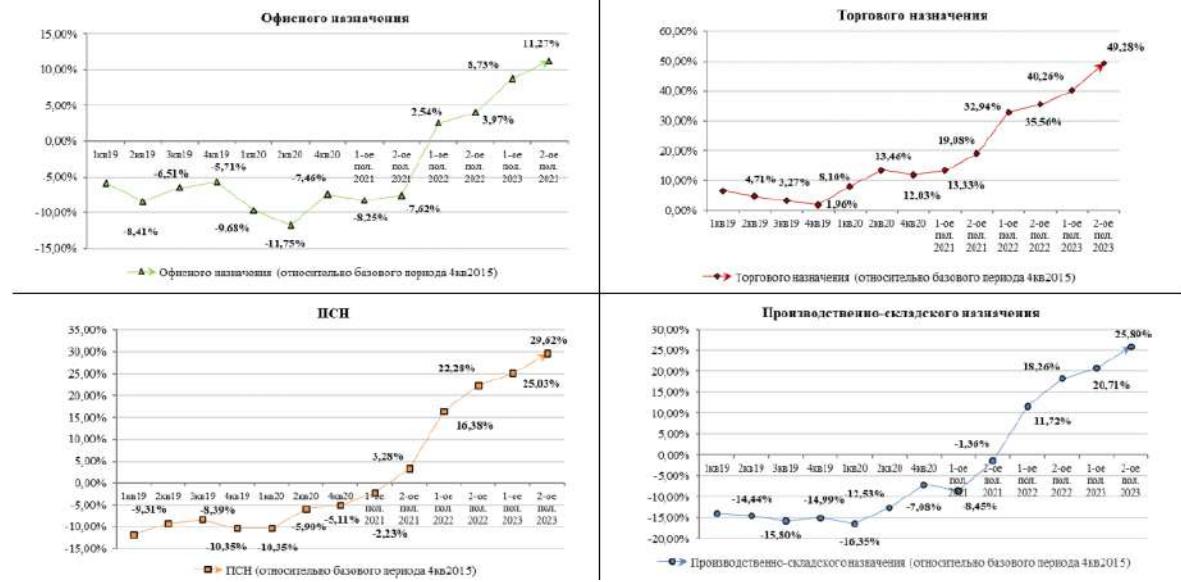


Рис. 8. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «до 10 км от МКАД».



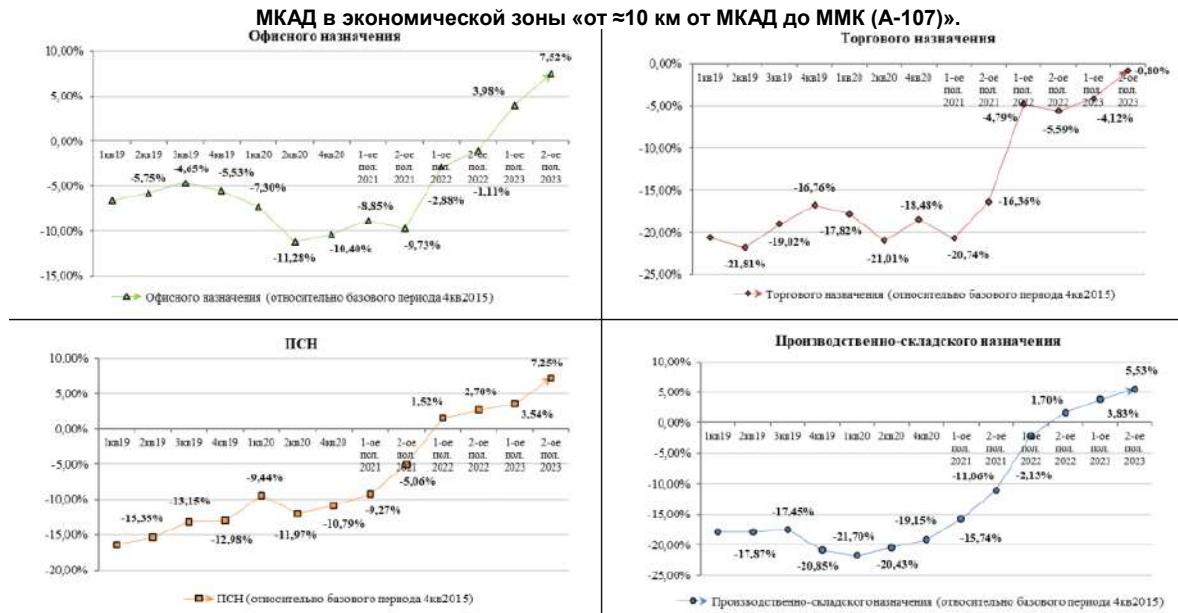


Рис. 9. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ММК (А-107) до МБК (А-108).»

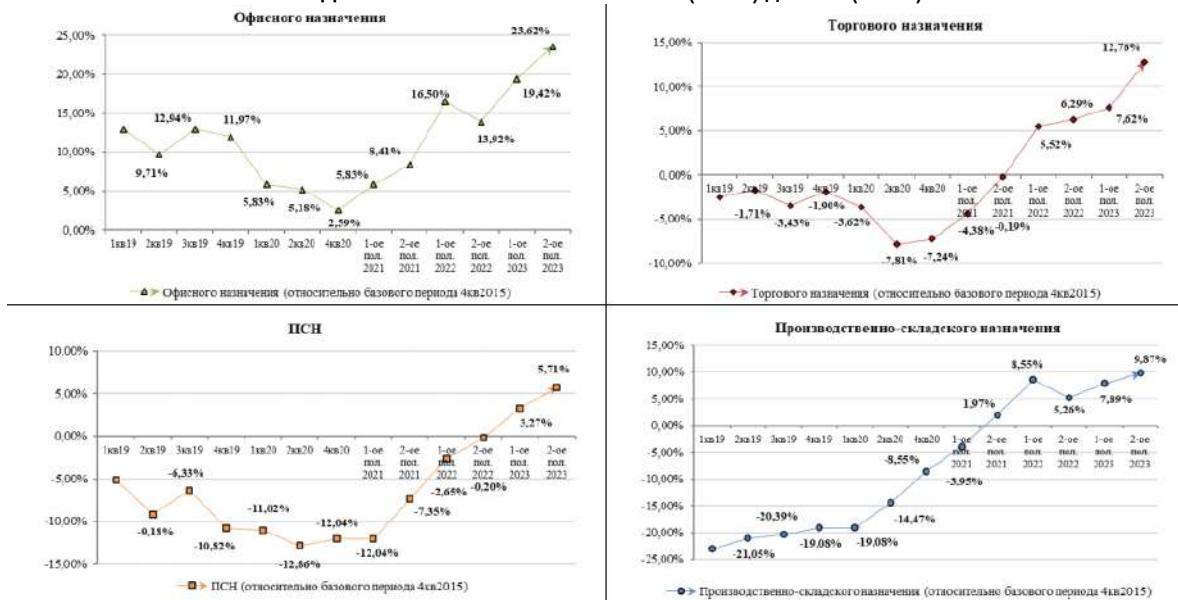


Рис. 10. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами МБК (А-108).»

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД представлены в таблице 23.



Таблица 23.

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 500	19 600	14 200	6 600	63 400	20 200	7 000	39 500	17 700	3 000	12 000	9 000
	Северо-восток	до ≈10 км	4 600	19 400	12 600	4 400	64 000	20 000	4 200	36 000	17 800	2 600	11 800	7 700
	Восток	до ≈12 км	4 200	17 700	11 400	5 100	61 900	22 200	3 800	37 500	17 500	2 200	11 300	7 700
	Юго-восток	до ≈10 км	4 800	20 900	13 000	6 100	55 700	22 000	5 900	42 000	19 500	2 800	10 500	7 700
	Юг	до ≈10 км	4 300	21 200	14 000	4 200	66 000	25 200	4 500	33 300	20 300	2 900	13 000	9 000
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	36 100	18 600	7 800	72 000	25 500	7 100	42 100	22 700	2 800	14 000	9 300
	Запад	до ≈10 км	6 000	27 000	16 800	5 400	60 000	25 200	4 900	42 000	20 800	3 000	12 000	8 500
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	33 600	16 900	6 000	69 000	22 500	4 600	38 000	18 400	3 000	12 700	8 500
	Север	от ≈10 до ≈28 км	3 600	13 100	9 800	3 600	47 400	14 200	4 000	30 000	12 000	1 600	11 800	7 400
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	3 800	16 800	10 800	4 800	49 400	16 000	3 400	30 000	12 700	1 800	12 200	6 800
	Восток	от ≈12 до ≈38 км	3 000	14 400	9 500	3 500	36 000	14 100	3 500	24 400	11 400	1 300	8 400	5 600
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	3 500	16 600	9 800	3 600	43 100	14 400	3 000	24 100	12 000	1 400	8 400	4 900
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	3 600	15 300	9 900	4 200	42 000	19 300	4 700	30 300	15 700	1 800	9 400	6 700
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км	3 600	15 000	9 600	4 800	38 000	18 700	4 800	30 000	15 600	2 000	10 000	6 300
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км	4 400	16 500	10 700	4 400	41 400	15 800	4 400	21 000	12 300	1 700	10 800	6 900
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км	5 200	21 800	12 400	5 200	54 000	16 100	5 200	24 600	13 300	1 800	11 300	6 900
	Север	от ≈28 до ≈55 км	3 600	15 600	9 500	4 000	40 000	13 500	3 600	27 600	10 800	1 200	6 900	3 400
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км	3 800	13 200	8 500	3 700	42 500	12 300	3 400	26 700	10 500	1 200	7 200	4 300
	Восток	от ≈38 до ≈68 км	2 400	13 700	8 400	3 500	26 300	11 700	3 600	14 400	10 400	1 200	6 400	2 700
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км	2 500	12 000	7 900	3 200	24 000	10 400	3 400	15 000	9 500	1 000	6 600	3 000
	Юг	от ≈28 до ≈62 км	3 000	14 700	8 700	3 000	31 600	13 300	4 200	22 900	11 500	1 900	7 200	3 300
за пределами МБК (А-108)	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км	3 000	15 000	8 800	3 000	32 000	12 900	3 800	24 000	11 100	1 200	7 500	3 900
	Запад	от ≈32 до ≈66 км	4 800	15 000	10 300	3 800	36 000	15 100	4 800	24 000	11 900	700	8 400	5 300
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	3 000	14 400	8 800	3 500	42 000	13 200	3 600	24 000	12 200	700	10 800	5 300

Анализ рынка аренды недвижимости офисного назначения

Анализ рынка недвижимости офисного назначения основан на данных, представленных в таблице «Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД».

1. Для экономической зоны (Э3) «до ≈10 км от МКАД».

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в восточном направлении 11 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 18 600 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 14 700 руб./кв.м./год.

2. Для экономической зоны (Э3) «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)».

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 9 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 12 400 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 300 руб./кв.м./год.

3. Для экономической зоны (Э3) «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 7 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 10 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 900 руб./кв.м./год.

4. Для экономической зоны (Э3) «за пределами МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 6 800 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 8 900 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 500 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения аренды офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) офисной



недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 11.

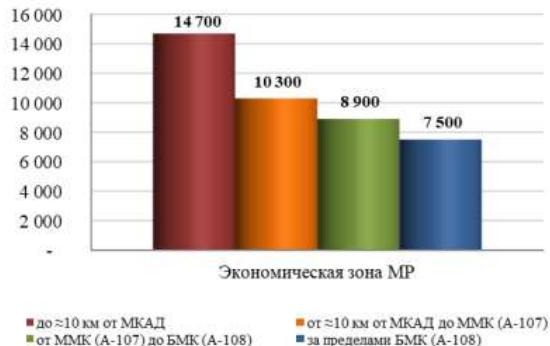


Рис. 11. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышеизложенного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (MP) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на 48,98% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка аренды недвижимости торгового назначения

Анализ рынка недвижимости торгового назначения основан на данных, представленных в таблице «Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости MP за пределами МКАД».

1. Для экономической зоны (ЭЗ) «до ≈10 км от МКАД».

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном направлении 20 000 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 25 500 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 22 900 руб./кв.м./год.

2. Для экономической зоны (ЭЗ) «от 10 км от МКАД до ММК (A-107)».

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)» представлено в восточном направлении 14 100 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 19 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 16 100 руб./кв.м./год.

3. Для экономической зоны (ЭЗ) «от ММК (A-107) до МБК (A-108)».

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (A-107) до МБК (A-108)» представлено в юго-восточном направлении 10 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 15 100 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 12 800 руб./кв.м./год.

4. Для экономической зоны (ЭЗ) «за пределами МБК (A-108)».

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (A-107) до МБК (A-108)» представлено в восточном направлении 10 000 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 12 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 100 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения аренды торговой недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 12.



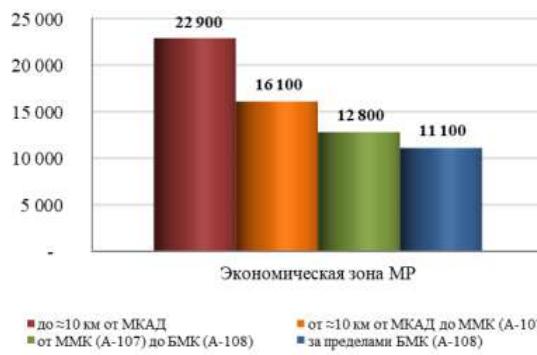


Рис. 12. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышеизложенного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды торговой недвижимости в среднем снижается на 51,53% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка аренды помещений свободного назначения

Анализ рынка помещений свободного назначения основан на данных, представленных в таблице «Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД».

1. Для экономической зоны (Э3) «до ≈10 км от МКАД».

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в восточном направлении 17 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 22 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 19 300 руб./кв.м./год.

2. Для экономической зоны (Э3) «от 10 км от МКАД до ММК (A-107)».

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)» представлено в восточном направлении 11 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 15 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 100 руб./кв.м./год.

3. Для экономической зоны (Э3) «от ММК (A-107) до БМК (A-108)».

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (A-107) до БМК (A-108)» представлено в юго-восточном направлении 9 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 12 200 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 000 руб./кв.м./год.

4. Для экономической зоны (Э3) «за пределами БМК (A-108)».

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами БМК (A-108)» представлено в западном направлении 7 800 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 10 500 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 100 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения аренды помещений свободного назначения:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 13.





Рис. 13. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны.

Исходя из высказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды ПСН в среднем снижается на 52,85% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка аренды недвижимости производственно-складского назначения

Анализ рынка недвижимости производственно-складского назначения основан на данных, представленных в таблице «Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД».

1. Для экономической зоны (ЭЗ) «до ≈10 км от МКАД».

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северо-восточном, восточном и юго-восточном направлении 7 700 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 9 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 400 руб./кв.м./год.

2. Для экономической зоны (ЭЗ) «от 10 км от МКАД до ММК (A-107)».

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)» представлено в юго-восточном направлении 4 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 7 400 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 6 400 руб./кв.м./год.

3. Для экономической зоны (ЭЗ) «от ММК (A-107) до БМК (A-108)».

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (A-107) до БМК (A-108)» представлено в восточном направлении 2 700 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном и северо-западном направлении 5 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 900 руб./кв.м./год.

4. Для экономической зоны (ЭЗ) «за пределами БМК (A-108)».

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (A-108)» представлено в восточном направлении 2 100 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 3 100 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 800 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения аренды производственно-складской недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны представлена на рис. 14.



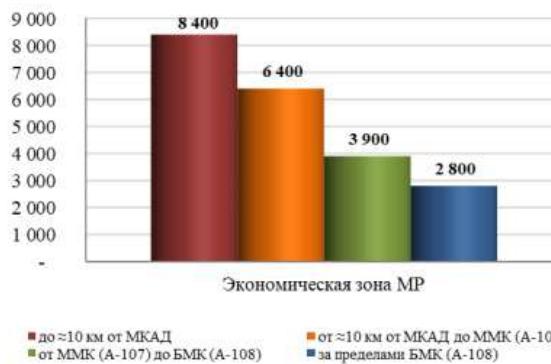


Рис. 14. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 66,67% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Динамика изменения цены предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости МР в ретроспективном периоде

Сводные данные средних значений цен предложений аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлены в таблице 24.

Таблица 24.

Сводные данные средних значений цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18
до =10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 000	9 600	9 900	10 000	10 100	10 400	10 700	10 700	10 700	10 600	10 700	10 900	10 700
		Торгового назначения	21 700	20 709	21 400	21 600	21 000	21 100	19 800	19 600	21 000	20 100	19 800	19 100	19 300
		ПСН	13 800	13 209	13 700	13 200	13 300	13 900	13 400	13 200	13 000	12 800	13 000	12 800	12 900
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 700	4 700	4 700	4 800	5 000	4 900
от =10 км от МКАД до ММК (A-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 200	8 500	8 700	8 500	8 700	8 900	8 700	8 900
		Торгового назначения	13 400	13 100	13 400	13 300	13 600	14 400	14 700	14 800	14 700	14 300	14 000	14 200	14 300
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 800	11 000	10 900	10 600	10 400	10 600	10 500	10 800	10 400	10 700
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 800	3 700	3 900	3 900	3 900
от ММК (A-107) до МБК (A-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 000	6 700	6 900	7 100	7 200	7 300	7 300	7 400	7 200	7 300	7 500	7 300	7 300
		Торгового назначения	11 100	10 400	10 600	10 400	10 600	11 000	11 200	11 100	11 400	11 700	11 300	11 300	11 200
		ПСН	9 300	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 000	9 000	9 000	8 900	8 700
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 800	2 800	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 600
за пределами МБК (A-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 200	5 900	6 000	6 000	6 100	5 800	5 900	5 500	5 700	5 800	6 000	6 000	5 900
		Торгового назначения	9 700	9 200	9 400	8 600	8 600	8 800	8 900	9 300	9 100	9 500	9 500	9 700	9 400
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 500	7 500	7 400	7 300	7 400	7 200	7 300	7 300	7 200	7 400
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200	2 200
Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021	1-ое пол. 2022	2-ое пол. 2022	1-ое пол. 2023	
до =10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 700	11 300	11 400	11 200	11 500	11 000	11 100	11 600	12 400	13 000	13 500	14 000	
		Торгового назначения	19 800	19 500	20 000	20 800	21 400	20 100	19 300	19 900	19 500	20 400	20 900	21 900	
		ПСН	12 800	13 000	13 400	13 800	13 900	13 200	13 600	14 300	15 700	17 100	17 600	18 200	
		Производственно-складского назначения	4 900	5 000	5 200	5 100	5 200	4 900	5 300	5 300	6 000	6 700	7 600	8 000	
от =10 км от МКАД до ММК (A-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 900	8 800	8 800	9 000	9 100	8 700	8 900	9 100	9 400	9 900	10 200	10 200	
		Торгового назначения	13 800	13 800	14 000	14 400	14 700	14 000	14 000	14 100	14 600	15 200	15 700	15 400	
		ПСН	10 700	10 600	10 400	10 500	10 900	10 300	10 600	11 300	12 300	12 900	13 800	13 200	
		Производственно-складского назначения	3 900	4 000	4 000	3 900	4 000	3 900	4 100	4 400	4 800	5 500	6 100	6 300	
от ММК (A-107) до МБК (A-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 500	7 500	7 200	7 400	7 700	7 300	7 600	7 700	7 800	8 300	9 000	8 800	
		Торгового назначения	10 600	11 000	10 700	10 700	10 900	10 300	11 000	11 300	11 500	12 300	12 100	12 100	
		ПСН	8 900	8 900	8 700	9 000	9 300	8 700	8 800	9 000	9 700	10 200	10 700	10 600	
		Производственно-складского назначения	2 500	2 600	2 600	2 600	2 600	2 500	2 600	2 900	3 100	3 500	3 700	3 700	
за пределами МБК (A-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 000	6 300	6 500	6 400	6 500	6 200	6 600	6 500	6 800	7 000	7 100	7 600	
		Торгового назначения	9 000	9 200	9 400	9 500	9 400	9 000	9 300	9 400	9 900	9 800	10 200	10 300	
		ПСН	7 300	7 600	7 600	7 800	8 000	7 500	7 700	7 900	8 300	8 400	8 500	8 600	
		Производственно-складского назначения	2 200	2 300	2 300	2 100	2 100	2 000	2 200	2 300	2 400	2 600	2 600	2 700	



Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	2-ое пол. 2023
до =10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	14 700
		Торгового назначения	22 900
		ПСН	19 300
		Производственно-складского назначения	8 400
от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	10 300
		Торгового назначения	16 100
		ПСН	13 100
		Производственно-складского назначения	6 400
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	8 900
		Торгового назначения	12 800
		ПСН	11 000
		Производственно-складского назначения	3 900
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	7 500
		Торгового назначения	11 100
		ПСН	9 100
		Производственно-складского назначения	2 800

Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена на рис. 15 – 18.

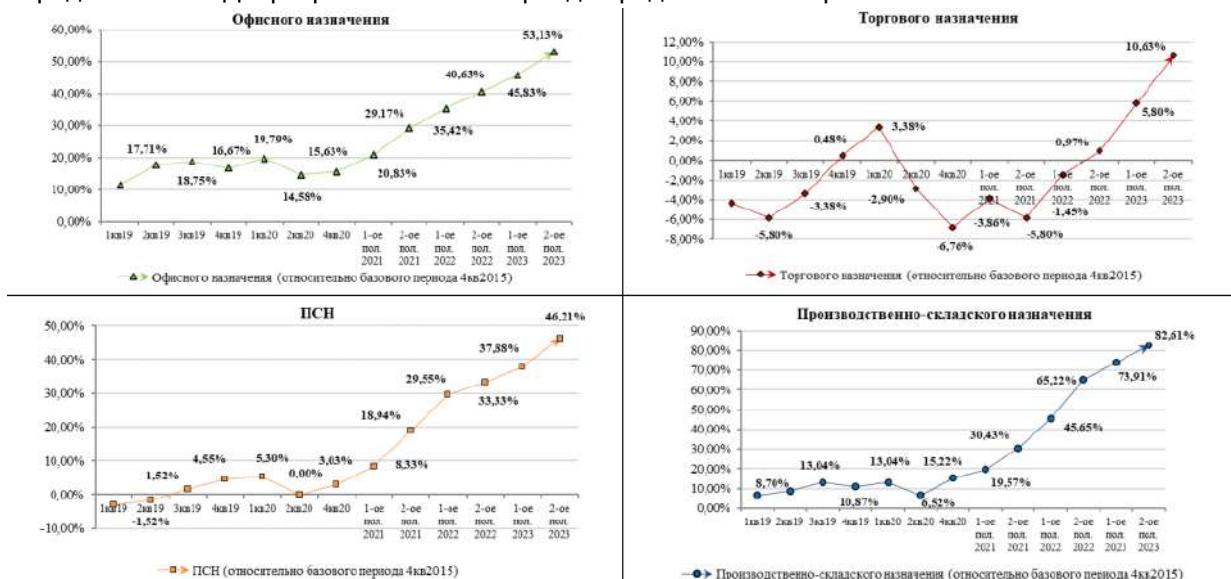


Рис. 15. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «до ≈10 км от МКАД».

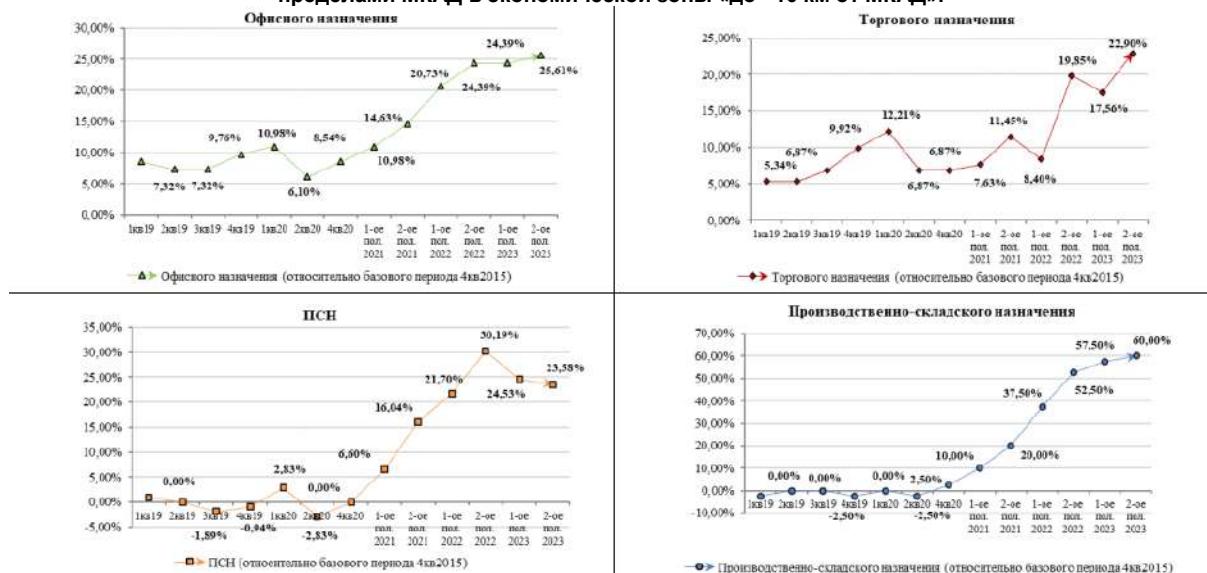


Рис. 16. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».



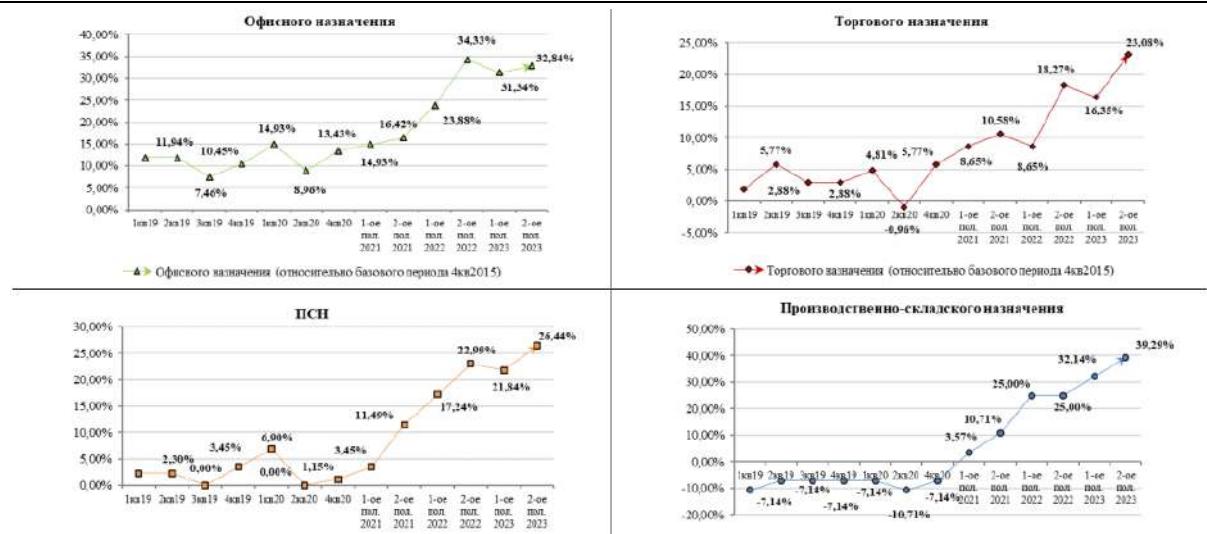


Рис. 17. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ММК (А-107) до МБК (А-108).»

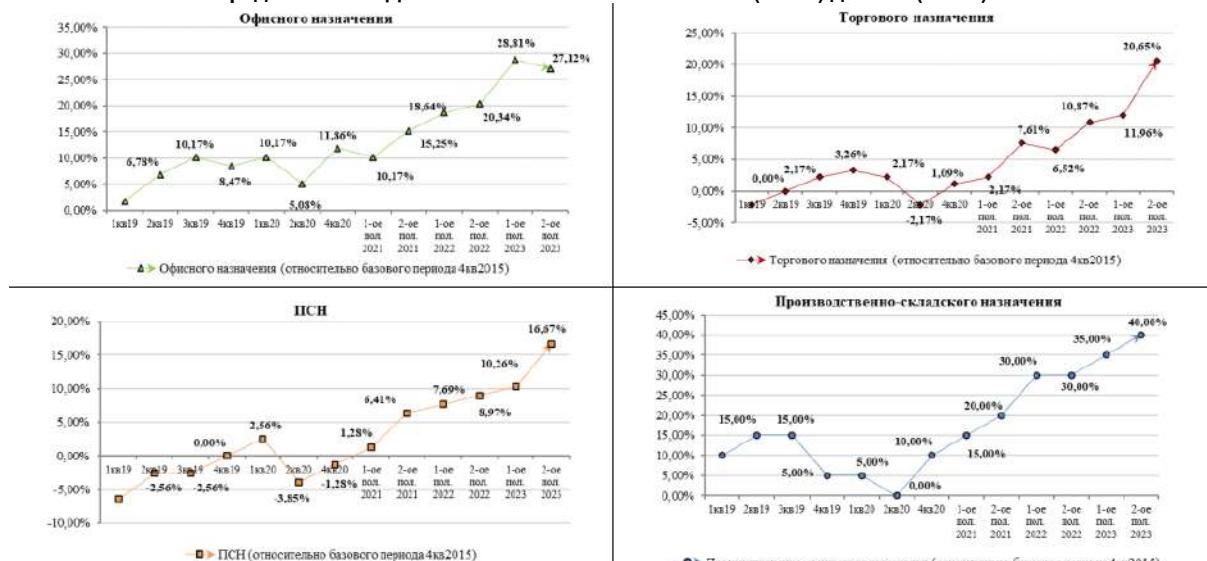


Рис. 18. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами МБК (А-108).»

Динамика изменения валового рентного мультипликатора (BPM) для коммерческой недвижимости МР в ретроспективном периоде

Динамика изменения валового рентного мультипликатора (BPM) для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде представлена в таблице 25.

Таблица 25.

Динамика изменения валового рентного мультипликатора (BPM) для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в ретроспективном периоде

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Экв2015			4кв2015			1кв2016		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	BPM	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	BPM	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	BPM
Офисного назначения	до 10 км от МКАД	83 300	10 000	8.33	83 200	9 600	8.67	83 500	9 900	8.43
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 700	8 300	8.28	63 000	8 200	7.68	62 300	8 300	7.51
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	47 200	7 060	6.74	45 200	6 700	6.75	44 300	6 900	6.42
	за пределами МБК (А-108)	41 700	6 200	6.73	30 900	5 900	5.24	31 800	6 000	5.30
Торгового назначения	до 10 км от МКАД	132 300	21 700	6.10	128 700	20 700	6.22	125 600	21 400	5.87
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	95 700	13 400	7.14	76 500	13 100	5.84	79 900	13 400	5.96
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	80 600	11 100	7.26	75 200	10 400	7.23	75 100	10 600	7.08
	за пределами МБК (А-108)	64 700	9 700	6.67	52 500	9 200	5.71	48 300	9 400	5.14
ПСН	до 10 км от МКАД	110 000	13 800	7.97	112 300	13 200	8.51	107 700	13 700	7.86
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	84 000	10 900	7.71	76 200	10 600	7.20	77 500	10 800	7.18
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	69 500	9 300	7.47	59 300	8 700	6.82	62 000	8 800	7.05
	за пределами МБК (А-108)	50 000	7 600	6.58	49 600	7 800	6.28	49 100	7 800	6.29
Производственно-складского назначения	до 10 км от МКАД	45 300	4 700	9.64	46 700	4 600	10.15	46 400	4 700	9.87
	от 10 км от МКАД до ММК (А-107)	34 100	4 000	8.53	36 700	4 000	9.18	35 900	4 000	8.98
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	22 400	2 900	7.72	23 500	2 800	8.39	23 100	2 800	8.25
	за пределами МБК (А-108)	16 300	2 100	7.76	15 200	2 000	7.60	14 900	2 000	7.45

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв2016			4кв2016			1кв2017		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 500	10 000	8,45	84 300	10 100	8,35	84 000	10 400	8,08
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	63 500	8 200	7,74	62 200	8 300	7,49	61 600	8 200	7,51
	от ММК (A-107) до БМК (A-108)	45 090	7 100	6,34	44 200	7 205	6,14	43 600	7 300	5,97
	за пределами БМК (A-108)	32 400	6 000	5,40	31 800	6 100	5,21	31 400	5 800	5,41
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	120 300	21 600	5,57	121 600	21 000	5,79	123 700	21 100	5,86
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	79 000	13 300	5,94	81 300	13 600	5,98	82 500	14 400	5,73
	от ММК (A-107) до БМК (A-108)	72 300	10 400	6,95	70 800	10 600	6,68	69 700	11 900	6,34
	за пределами БМК (A-108)	49 700	8 600	5,78	50 700	8 600	5,90	51 400	8 800	5,84
ПСН	до ≈10 км от МКАД	102 200	13 200	7,74	103 700	13 300	7,80	104 300	13 900	7,50
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	76 100	10 800	7,05	73 500	11 000	6,68	73 300	10 900	6,72
	от ММК (A-107) до БМК (A-108)	59 100	9 100	6,49	58 200	9 200	6,33	57 700	9 400	6,14
	за пределами БМК (A-108)	49 700	7 500	6,63	45 800	7 500	6,11	43 100	7 400	5,82
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	47 890	4 600	10,39	47 100	4 600	10,24	47 500	4 700	10,11
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	35 600	4 000	8,90	35 800	3 900	9,18	34 800	3 900	8,92
	от ММК (A-107) до БМК (A-108)	21 500	2 900	7,41	21 100	2 900	7,28	20 800	2 800	7,43
	за пределами БМК (A-108)	14 100	2 100	6,71	13 900	2 000	6,95	12 800	2 000	6,40
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2кв2017			3кв2017			4кв2017		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 000	10 700	7,85	87 800	10 700	8,21	85 900	10 700	8,03
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	60 800	8 500	7,15	59 500	8 700	6,84	61 300	8 500	7,21
	от ММК (A-107) до БМК (A-108)	43 300	7 300	5,93	42 900	7 400	5,80	41 800	7 200	5,81
	за пределами БМК (A-108)	31 300	5 900	5,31	31 500	5 500	5,73	31 000	5 700	5,44
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	122 900	19 800	6,21	122 400	19 600	6,24	124 500	21 000	5,93
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	83 600	14 700	5,69	81 700	14 800	5,52	78 600	14 700	5,35
	от ММК (A-107) до БМК (A-108)	69 300	11 200	6,19	65 800	11 100	5,93	61 600	11 400	5,40
	за пределами БМК (A-108)	50 800	8 900	5,71	50 200	9 300	5,40	50 500	9 100	5,55
ПСН	до ≈10 км от МКАД	103 500	13 400	7,72	102 100	13 200	7,73	100 300	13 000	7,73
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	70 900	10 600	6,69	70 200	10 400	6,75	67 400	10 600	6,36
	от ММК (A-107) до БМК (A-108)	56 600	9 400	6,02	54 900	9 400	5,84	53 100	9 000	5,90
	за пределами БМК (A-108)	44 300	7 300	6,07	44 000	7 400	5,95	44 000	7 200	6,11
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	46 900	4 600	10,20	47 300	4 700	10,06	47 200	4 700	10,04
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	33 800	4 000	8,45	31 900	3 900	8,18	32 000	3 800	8,42
	от ММК (A-107) до БМК (A-108)	20 600	2 800	7,14	20 200	2 700	7,48	20 000	2 700	7,41
	за пределами БМК (A-108)	12 600	2 100	5,71	12 300	2 100	5,86	12 400	2 100	5,90
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	1кв18			2кв18			3кв18		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	81 900	10 600	7,73	84 400	10 700	7,89	84 300	10 900	7,73
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	61 800	8 700	7,10	62 900	8 900	7,07	63 500	8 700	7,36
	от ММК (A-107) до БМК (A-108)	40 900	7 300	5,60	41 900	7 500	5,59	40 800	7 300	5,55
	за пределами БМК (A-108)	31 900	5 800	5,50	32 800	6 000	5,47	33 300	6 000	5,55
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	122 100	20 100	6,07	124 700	19 800	6,30	119 500	19 100	6,26
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	80 000	14 300	5,59	83 000	14 000	5,93	78 700	14 200	5,54
	от ММК (A-107) до БМК (A-108)	60 800	11 700	5,20	60 500	11 300	5,35	60 200	11 300	5,33
	за пределами БМК (A-108)	51 000	9 500	5,37	50 200	9 500	5,28	50 700	9 700	5,23
ПСН	до ≈10 км от МКАД	100 200	12 800	7,83	103 600	13 000	7,97	98 600	12 800	7,76
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	68 900	10 500	6,56	71 100	10 800	6,58	67 900	10 400	6,53
	от ММК (A-107) до БМК (A-108)	52 400	9 000	5,82	50 600	9 000	5,62	48 900	8 900	5,49
	за пределами БМК (A-108)	43 900	7 300	6,01	43 400	7 300	5,95	44 600	7 200	6,19
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	45 000	4 700	9,57	45 200	4 800	9,42	45 900	5 000	9,18
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	30 200	3 700	8,16	31 300	3 900	8,03	32 100	3 900	8,23
	от ММК (A-107) до БМК (A-108)	19 600	2 700	7,26	20 600	2 700	7,63	19 900	2 700	7,37
	за пределами БМК (A-108)	12 200	2 000	6,10	12 200	2 100	5,81	12 100	2 000	5,56
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	4кв18			1кв19			2кв19		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	83 400	10 700	7,79	89 900	10 700	7,56	83 800	11 300	7,42
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	61 600	8 900	6,92	59 300	8 900	6,66	57 700	8 800	6,56
	от ММК (A-107) до БМК (A-108)	41 500	7 300	5,68	42 200	7 500	5,63	42 600	7 500	5,68
	за пределами БМК (A-108)	35 200	5 900	5,97	34 900	6 000	5,82	33 900	6 300	5,38
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	117 300	19 300	6,08	118 100	19 800	5,96	119 200	19 500	6,11
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	81 800	14 300	5,72	81 600	13 800	5,91	80 100	13 800	5,80
	от ММК (A-107) до БМК (A-108)	59 700	11 200	5,33	59 700	10 600	5,63	58 800	11 000	5,35
	за пределами БМК (A-108)	49 700	9 400	5,29	51 200	9 000	5,69	51 600	9 200	5,61
ПСН	до ≈10 км от МКАД	96 200	12 900	7,46	95 900	12 800	7,49	100 100	13 000	7,70
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	68 100	10 700	6,36	67 300	10 700	6,29	69 200	10 600	6,53
	от ММК (A-107) до БМК (A-108)	49 000	8 700	5,63	49 600	8 900	5,57	50 200	8 900	5,64
	за пределами БМК (A-108)	44 900	7 400	6,07	45 200	7 400	6,37	44 500	7 600	5,86
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	45 200	4 900	9,22	44 500	4 900	9,08	43 900	5 000	8,78
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	32 700	3 900	8,28	31 600	3 900	8,16	31 400	4 000	7,85
	от ММК (A-107) до БМК (A-108)	19 700	2 600	7,58	19 300	2 500	7,72	19 300	2 600	7,42
	за пределами БМК (A-108)	11 800	2 200	5,36	11 700	2 200	5,32	12 000	2 300	5,22
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв19			4кв19			1кв2020		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	86 300	11 400	7,57	85 700	11 200	7,65	88 300	11 500	7,68
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	58 900	8 800	6,69	59 400	9 000	6,60	56 900	9 100	6,25
	от ММК (A-107) до БМК (A-108)	43 100	7 200	5,99	42 700	7 400	5,77	41 900	7 700	5,44
	за пределами БМК (A-108)	32 500	6 200	5,24	31 700	6 600	4,80	32 700	6 500	5,03
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	116 300	20 000	5,82	116 100	20 800	5,58	120 900	21 400	5,65
	от ≈10 км от МКАД до ММК (A-107)	79 000	14 000	5,64	78 000	14 400	5,42	82 700	14 700	5,63
	от ММК (A-107) до БМК (A-108)	60 900	10 700	5,69	62 600	10 700	5,85	61 800	10 900	

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2-ое пол. 2021			1-ое пол. 2022			1-ое пол. 2022		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	91 300	12 400	7,36	103 600	13 600	7,97	109 100	13 500	8,08
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	58 200	9 400	6,19	64 600	9 900	6,53	65 500	10 200	6,42
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 800	7 800	5,73	43 900	8 300	5,29	44 700	9 000	4,97
	за пределами БМК (А-108)	33 500	6 800	4,93	36 000	7 000	5,14	35 200	7 100	4,96
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	145 000	19 500	7,44	161 600	20 400	7,92	158 600	20 900	7,59
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	91 100	14 600	6,24	101 700	14 300	7,16	103 700	15 700	6,61
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	62 900	11 500	5,47	71 600	11 300	6,34	71 000	12 300	5,77
	за пределами БМК (А-108)	52 400	9 900	5,29	55 400	9 800	5,65	55 800	10 200	5,47
ПСН	до ≈10 км от МКАД	173 400	15 700	7,86	149 500	17 100	8,12	143 300	17 600	8,14
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	78 800	12 300	6,41	88 800	12 900	6,88	93 300	13 800	6,76
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	56 300	9 700	5,80	60 200	10 200	5,90	60 900	10 700	5,69
	за пределами БМК (А-108)	45 400	8 300	5,47	47 700	8 400	5,68	48 900	8 500	5,75
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	46 800	6 000	7,80	53 100	6 700	7,93	56 200	7 600	7,39
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	36 200	4 800	7,54	41 000	5 200	7,45	43 400	6 100	7,11
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	20 900	3 100	6,74	23 000	3 500	6,57	23 900	3 500	6,83
	за пределами БМК (А-108)	15 500	2 400	6,46	16 500	2 600	6,25	16 000	2 600	6,15
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	1-ое пол. 2023			2-ое пол. 2023					
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	110 200	14 000	7,87	111 300	14 700	7,57			
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 500	10 200	6,72	70 100	10 300	6,81			
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	47 000	8 800	5,34	48 600	8 900	5,46			
	за пределами БМК (А-108)	36 900	7 600	4,86	38 200	7 500	5,09			
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	160 400	21 900	7,32	168 200	22 900	7,34			
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	107 300	15 400	6,97	114 200	16 100	7,09			
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	72 100	12 100	5,96	74 600	12 800	5,83			
	за пределами БМК (А-108)	56 500	10 300	5,49	59 200	11 100	5,33			
ПСН	до ≈10 км от МКАД	148 200	18 200	8,14	153 400	19 300	7,95			
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	95 400	13 200	7,23	98 900	13 100	7,55			
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	61 400	10 600	5,79	63 600	11 000	5,78			
	за пределами БМК (А-108)	50 600	8 600	5,88	51 800	9 100	5,69			
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	58 700	8 000	7,34	61 300	8 400	7,30			
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	44 300	6 300	7,03	46 200	6 400	7,22			
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	24 400	3 700	6,59	24 800	3 900	6,36			
	за пределами БМК (А-108)	16 400	2 700	6,07	16 700	2 800	5,96			

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости Московского региона:

- по итогам 2 полугодия 2023 г. на рынке продажи коммерческой недвижимости в пределах 10 км. от МКАД в восточном направлении средние цены с учетом НДС составили (руб./кв.м):
 - недвижимость офисного назначения: 89 000;
 - недвижимость торгового назначения: 139 400;
 - помещения свободного назначения: 131 000;
 - производственно-складская недвижимость: 56 600;
- по итогам 2 полугодия 2023 г. на рынке аренды коммерческой недвижимости в пределах 10 км. от МКАД в восточном направлении средние цены с учетом НДС составили (руб./кв.м):
 - недвижимость офисного назначения: 11 400;
 - недвижимость торгового назначения: 22 200;
 - помещения свободного назначения: 17 500;
 - производственно-складская недвижимость: 7 700.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (объекты)

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширять территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией,



местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые улучшения (здания), представлено в табл. 26.



Таблица 26.

Определение сегмента рынка для оцениваемых улучшений (зданий)		
№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость
2	В зависимости от состояния земельного участка	Застроенные земельные участки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Готовые объекты

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Применительно к оцениваемым объектам исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 26 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми улучшениями (зданиями). Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Исходные условия локализации объектов анализа для улучшений (зданий)		
	Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		нежилое
Характеристики местоположения	Адрес объекта	не локализовался
	Типовая территориальная зона в пределах региона	Т3 № 2
	Типовая территориальная зона в пределах города	сочетание Т3 № 3, Т3 № 4, Т3 № 5
	Удаление от МКАД	до 15 км от МКАД
Физические характеристики	Класс объектов недвижимости	универсальные производственно-складские объекты, которые могут использоваться для обслуживания транспортных средств; административно-офисные объекты, общежития
	Тип объектов недвижимости	отдельно стоящие здания с земельными участками, на которых они расположены, и незастроенные земельные участки под строительство зданий соответствующего назначения*
	Общая площадь объекта	не локализовалась
	Строительный объем объекта	не локализовался
	Конструктивные элементы объекта	капитальные здания
	Наличие коммуникаций в объекте	не локализовался
	Этажность объекта	не локализовалась
	Техническое состояние здания	удовлетворительное состояние, хорошее
	Состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	с отделкой
	Год постройки	не локализовался

* - в качестве объектов анализа используются незастроенные земельные участки под строительство зданий соответствующего назначения, т.к. в расчетах предполагается использовать метод регрессионного анализа, одним из исходных показателей в котором является плотность застройки. Для достоверности (точности) расчетов предлагается использовать земельные участки под строительство зданий соответствующего назначения (в данном случае плотность застройки равна нулю).

Источник: 1. Анализ Оценщика.

По состоянию на дату оценки доступны предложения по продаже в Московской области зданий и помещений, которые могут использоваться для обслуживания транспортных средств:



Купить автосервис в Московской области

Найдено 54 объявления [По умолчанию](#) [На карте](#)

Средняя цена в результатах поиска	Рекомендуем посмотреть
23,50 млн ₽	Помещение под магазин 433 Помещение под продукты 341 Помещение под кафе 300 Помещение под автосервис 56
	Помещение под салон красоты 428 Помещение под аптеку 332 Помещение под шоурум 287

Источник: <https://www.cian.ru/kupit-pomeshenie-pod-autoservis-moskovskaya-obl/>

Также доступны предложения по продаже офисных и административных зданий в Московской области:

Купить здание в Московской области

Найдено 501 объявление [По умолчанию](#) [На карте](#)

Средняя цена в результатах поиска	Рекомендуем посмотреть
56,57 млн ₽	С типовым ремонтом 268 Класс А 28 Класс С
	Первая линия 181 Класс В 28

Источник: <https://www.cian.ru/kupit-zdanie-moskovskaya-obl/>

Указанное выше количество доступных предложений не учитывает удалённость от МКАД, т.к. данный фильтр в системе поиска отсутствует:

Купить здание

Найдено 462 объявления

Средняя цена в результатах 55,00 млн ₽

Ещё фильтры

Дата публикации: За любую дату Только с фото

Расстояние до метро: Неважно Пешком Транспортом

Класс: A B C D

Таким образом, рынок продажи аналогичных объектов развит, возможно применение сравнительного подхода.

В качестве объектов анализа при проведении настоящей оценки были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 27 условиями локализации. В качестве источников информации для оцениваемых объектов использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

На представленных в Приложении 1 к настоящему Отчету ресурсах актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа для проведения оценки.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости (универсальные производственно-складские объекты, которые могут использоваться для обслуживания автотранспорта, а также административно-офисные объекты и общежития), предлагаемые к продаже, имущественные права на которые являются правом собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Правила отбора представлены в табл. 27 данного Отчёта.



Описание объектов анализа представленных для продажи зданий гаражей представлено в табл. 28 – табл. 36. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 28.

Данные о виде использования объектов анализа	
Объект анализа	Разрешенный вид использования
Объект 1	обслуживание автотранспортных средств
Объект 2	обслуживание автотранспортных средств
Объект 3	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность с административными помещениями 142 + 290 кв.м. и бытовыми помещениями 290 кв.м.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 29.

Данные об адресах объектов анализа	
Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Раменский городской округ, Ильинский рп, ул. Пролетарская, 49/1
Объект 2	Московская область, Балашиха, мкр. 28-й, ш. Энтузиастов, 40
Объект 3	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный, пр-кт Жуковского

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 30.

Характеристики местоположения объектов анализа				
Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД, км	
Объект 1	T3 № 2	сочетание T3 № 3, T3 № 4, T3 № 5	22	
Объект 2	T3 № 2	сочетание T3 № 3, T3 № 4, T3 № 5	6	
Объект 3	T3 № 2	сочетание T3 № 3, T3 № 4, T3 № 5	8	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 31.

Физические характеристики объектов анализа					
Объект анализа	Класс объекта	Тип объекта	Общая площадь улучшений, кв. м	Общая площадь ЗУ, кв. м	Строительный объем объекта, куб. м
Объект 1	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	189,5	700	нет данных
Объект 2	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	300,0	1 000	нет данных
Объект 3	объекты для обслуживания автотранспортных средств	отдельно стоящее здание (здания)	1 049,0	1 500	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 32.

Физические характеристики объектов анализа					
Объект анализа	Наличие коммуникаций в объекте	Этажность объекта	Техническое состояние здания (зданий)	Состояние отделки (внутреннее тех. состояние)	Год постройки
Объект 1	в наличии	1	хорошее	с отделкой	нет данных
Объект 2	в наличии	1	хорошее	с отделкой	нет данных
Объект 3	в наличии	1	удовлетворительное	с отделкой	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 33.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа				
Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 34.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа	
Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Объект 1	нет
Объект 2	имеется оборудование
Объект 3	имеется оборудование

Источник: 1. Анализ Оценщика



Таблица 35.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограничность доступа к объекту анализа
Все объекты анализа	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 36.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения, руб.	Удельная цена улучшений, руб./кв. м
Объект 1	13 075 500	69 000
Объект 2	22 990 000	83 300
Объект 3	52 000 000	49 571
	мин	49 571
	макс	83 300
	среднее	67 290
	медиана	69 000
	стандартное отклонение	13 823

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 36, показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 49 571 до 83 300 руб./кв.м. (удельная цена зданий с учётом стоимости прав на земельный участок).

Стоимость объектов анализа указана с учетом НДС (за исключением земельных участков, т.к. в соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются). Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

Описание объектов анализа представленных для продажи здания конторы-общежития представлено в табл. 37 – табл. 45. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 37.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты	здание, назначение: нежилое, кабинетная планировка

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 38.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Балашиха, Пехорская ул., 87
Объект 2	Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9
Объект 3	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. 1 Мая, 17

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 39.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД, км
Объект 1	T3 № 2	сочетание T3 № 3, T3 № 4, T3 № 5	8
Объект 2	T3 № 2	сочетание T3 № 3, T3 № 4, T3 № 5	5
Объект 3	T3 № 2	сочетание T3 № 3, T3 № 4, T3 № 5	14

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 40.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс объекта	Тип объекта	Общая площадь улучшений, кв. м	Общая пло-щадь ЗУ, кв. м	Строительный объем, куб. м
Объект 1	объекты свободного назначения	ОСЗ административно-складского назначения	2 340,0	1 000,0	нет данных
Объект 2	объекты свободного назначения	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	2 695,0	6 800,0	нет данных
Объект 3	объекты свободного назначения	ОСЗ офисного назначения	534,1	4 780,0	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика



Таблица 41.

Физические характеристики объектов анализа					
Объект анализа	Конструктивные элементы объекта	Наличие коммуникаций в объекте	Этажность объекта	Техническое состояние здания (зданий)	Год постройки
Объект 1	капитальное здание (здания)	в наличии	4	удовлетворительное	нет данных
Объект 2	капитальное здание (здания)	в наличии	3	удовлетворительное	нет данных
Объект 3	капитальное здание (здания)	в наличии	2	удовлетворительное	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 42.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа				
Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 43.

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа
Все объекты анализа	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 44.

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченностя доступа к объекту анализа
Все объекты анализа	без существенных преимуществ	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 45.

Данные о цене объектов анализа		
Объект анализа	Цена предложения, руб.	Удельная цена улучшения, руб./кв. м
Объект 1	52 000 000	22 222
Объект 2	105 000 000	38 961
Объект 3	53 250 000	99 719
	мин	22 222
	макс	99 719
	среднее	53 634
	медиана	38 961
	стандартное отклонение	33 296

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 45, показывает, что удельная цена предложений к продаже объектов, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 22 222 до 99 719 руб./кв.м. (удельная цена зданий с учётом стоимости прав на земельный участок).

Стоимость объектов анализа указана с учетом НДС (за исключением земельных участков, т.к. в соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются). Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

3.2.4. Анализ фактических данных об арендных ставках

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений арендных ставок с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений арендных ставок.

Для проверки фактических арендных ставок на соответствие рыночным данным была использована информация о рыночных данных (табл. 46).



Таблица 46.

Сводные данные рынка аренды коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 500	19 600	14 200	6 600	63 400	20 200	7 000	39 500	17 700	3 000	12 000	9 000
	Северо-восток	до ≈10 км	4 600	19 400	12 600	4 400	64 000	20 000	4 200	36 000	17 800	2 600	11 800	7 700
	Восток	до ≈12 км	4 200	17 700	11 400	5 100	61 900	22 200	3 800	37 500	17 500	2 200	11 300	7 700
	Юго-восток	до ≈10 км	4 800	20 900	13 000	6 100	55 700	22 000	5 900	42 000	19 500	2 800	10 500	7 700
	Юг	до ≈10 км	4 300	21 200	14 000	4 200	66 000	25 200	4 500	33 300	20 300	2 900	13 000	9 000
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	36 100	18 600	7 800	72 000	25 500	7 100	42 100	22 700	2 800	14 000	9 300
	Запад	до ≈10 км	6 000	27 000	16 800	5 400	60 000	25 200	4 900	42 000	20 800	3 000	12 000	8 500
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	33 600	16 900	6 000	60 000	22 500	4 600	38 000	18 400	3 000	12 700	8 500
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	13 100	9 800	3 600	47 400	14 200	4 000	30 000	12 000	1 600	11 800	7 400
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 800	16 800	10 800	4 800	49 400	16 000	3 400	30 000	12 700	1 800	10 200	6 800
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	14 400	9 500	3 500	36 000	14 100	3 500	24 400	11 400	1 300	8 400	5 600
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 500	16 600	9 800	3 600	43 100	14 400	3 000	24 100	12 000	1 400	8 400	4 900
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	15 300	9 900	4 200	42 000	19 300	4 700	30 300	15 700	1 800	9 400	6 700
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 000	9 600	4 800	38 000	18 700	4 800	39 000	15 600	2 000	10 000	6 300
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 400	16 500	10 700	4 400	41 400	15 800	4 400	21 000	12 300	1 700	10 800	6 900
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 200	21 800	12 400	5 200	54 000	16 100	5 200	24 600	13 300	1 800	11 300	6 900
	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	15 600	9 500	4 000	40 000	13 500	3 600	27 600	10 800	1 200	6 900	3 400
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 800	13 200	8 500	3 700	42 500	12 300	3 400	26 700	10 500	1 200	7 200	4 300
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	2 400	13 700	8 400	3 500	26 300	11 700	3 600	14 400	10 400	1 200	6 400	2 700
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 500	12 000	7 900	3 200	24 000	10 400	3 400	15 000	9 500	1 000	6 600	3 000
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	14 700	8 700	3 000	31 600	13 300	4 200	22 900	11 500	1 000	7 200	3 300
за пределами МБК (А-108)	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	15 000	8 800	3 000	32 000	12 900	3 800	24 000	11 100	1 200	7 500	3 900
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	13 000	10 300	3 800	36 000	15 100	4 800	24 000	11 900	700	8 400	5 300
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	14 400	8 800	3 500	42 000	13 200	3 500	24 000	12 200	700	10 800	5 300

Источник: 1. <https://pfagroup.ru/upload/block/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf>

При этом учитывался тот факт, что в табл. 46 приведены предлагаемые арендные ставки (без учёта возможной скидки на торг). Возможные скидки на торг приведены в табл. 47 и 48.

Таблица 47.

Скидки на торг при аренде торговых, офисных, складских и производственных помещений

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости
Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года
на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользовавшихся сайтом StatReit, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
A. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,87	0,86	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,90	0,82	0,84	0,83	0,74
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,93	0,80	0,83	0,81	0,72
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,85
B. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,84

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложенийми объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, срок ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statreit.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-prizdazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>

Поскольку в указанном выше источнике отсутствуют данные по скидкам на торг для помещений свободного назначения, Оценщик также рассмотрел другой источник данных (табл. 48).



Таблица 48.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1% 9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5% 10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5% 10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1% 12,6%
Арендные ставки объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	6,6% 8,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,7% 9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,8% 9,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3% 11,2%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. стр.343.

Определённые Оценщиком возможные диапазоны рыночных арендных ставок приведены в табл. 49.

Таблица 49.

Определение возможных диапазонов рыночных арендных ставок

Назначение	Рыночный диапазон арендных ставок с учётом НДС, руб./кв.м./год без учёта скидки на торг		Максимальные скидки на торг, %	Минимальные скидки на торг, %	Рыночный диапазон арендных ставок с учётом НДС, руб./кв.м./год без учёта скидки на торг	
	от	до			от	до
офисное	4 200	17 700	-10,00%	-2,00%	3 780	17 346
торговое	5 100	61 900	-7,00%	-2,00%	4 743	60 662
помещения свободного назначения	3 800	37 500	-11,80%	-5,50%	3 352	35 438

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Фактические арендные ставки были сопоставлены с рыночными в табл. 50.

Таблица 50.

Анализ фактических арендных ставок на соответствие рыночным данным

Назначение	Арендатор	Ежемесячная арендная плата, руб. с НДС	Арендуемая площадь, кв.м.	Ставка, руб. за кв.м./год, округлённо с НДС	Соответствие рыночным данным
кафе, офис	ООО «Березка»	50 000,00	93,7	6 403,42	да
магазин	ИП Моминова М.В.	250 000,00	380	7 894,74	да
офис	ИП Зейналов Д.З. Оглы	85 000,00	147	6 938,78	да
офис	ДНП «Вишневый сад»	1 000,00	3,275	3 664,12	нет
офис	ДНП «Лидер»	1 000,00	6,825	1 758,24	нет
офис	ДНП «Новый мир»	1 000,00	3,975	3 018,87	нет
офис	ДНП «Сады Подмосковья»	1 012,15	4,05	2 998,96	нет
офис	ДНП «Твой сад»	1 000,00	3,975	3 018,87	нет
офис	ЗАО Агрофирма «Первое Мая»	9 390,00	35,4	3 183,05	нет
офис	ИП Гусев В.В.	5 810,00	8,3	8 400,00	да
офисы, магазины, парикмахерские, кафе и т.д.	ИП Евлоев Р.М.	264 100,00	309,92	10 225,86	да
магазин, мини-пекарня	ИП Пэлэдуцэ Е.	25 650,00	27	11 400,00	да
офис	ООО «Милет»	6 900,00	13,8	6 000,00	да
офис	ООО «Пехра-Покровское»	1 012,50	4,05	3 000,00	нет
для личного использования (ПСН)	Гражданин РФ Каримова И.Е.	16 200,00	16,2	12 000,00	да
массажный кабинет	Гражданин РФ Уланова А.А.	15 900,00	15,9	12 000,00	да
офис	Гражданин РФ Хвостунов В.А.	11 340,00	16,2	8 400,00	да



Назначение	Арендатор	Ежемесячная арендная плата, руб. с НДС	Арендуемая площадь, кв.м.	Ставка, руб. за кв.м./год, округлённо с НДС	Соответствие рыночным данным
офис	ООО «Солнечный город»	1 000,00	6,825	1 758,24	нет
маникюрный салон	Гражданин РФ Кессо Татьяна Александровна	13 500,00	13,5	12 000,00	да
офис	ООО «ГлавБио Тех»	36 000,00	71,6	6 033,52	да

Источник: 1. Данные Заказчика. 2. Анализ Оценщика

Общая площадь помещений, по которым арендная ставка не соответствует рыночным данным, составляет 68,375 кв.м. Общая площадь зданий, обременённых указанными в табл.50 договорами аренды (кадастровые номера зданий 50:15:0000000:80597 и 50:15:0000000:80600) имеют общую площадь 1 871,4 кв.м. Таким образом, доля помещений, арендная ставка по которым не соответствует рыночным данным, составляет $68,375 / 1 871,4 = 0,0365$, т.е. 3,65% (менее 5%). Следовательно, можно говорить о несущественности обременения: большинство договоров аренды соответствуют рыночным данным.

К тому же был учтён тот факт, что в соответствии с договорами аренды, копии которых приведены в Приложении к Отчёту, «Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения в одностороннем внесудебном порядке при условии заблаговременного письменного уведомления Арендатора о прекращении аренды в срок не менее чем за 1 (Один) месяц». Следовательно, любое из обременений может быть прекращено в течение 1 месяца.

Проведённый анализ показывает, что существующее обременение договорами аренды является несущественным, в результате чего Оценщик сделал вывод об отсутствии необходимости учёта данного обременения при определении стоимости Объекта оценки.

3.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и еще строящихся объектов недвижимости.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравновешивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 51).



Таблица 51.

Градация сроков экспозиции

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете рыночной стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В общем случае учет влияния изменения указанных факторов на стоимостные показатели может производиться с использованием расчетных методов, базирующихся на рыночных данных, или экспертных оценок (мнений).

Применительно к рассмотрению элементов сравнения (ценообразующих факторов) справедливо утверждать, что в качестве достаточного объема рыночной информации следует рассматривать не менее 10 офертов идентичных по всем элементам сравнения, кроме одного рассматриваемого. Такой объем информации позволяет сформировать факторную модель и корректно сравнить экспертные и рыночные данные. Общее описание подходов к построению факторной модели и общие требования к необходимому числу наблюдаемых офертов представлены ниже.

При проведении дальнейших расчетов предполагалось, что сравнение рыночных данных и экспертных оценок проводится только при наличии рыночных данных. Отсутствие подобного анализа, при использовании экспертных оценок (мнений), свидетельствует об отсутствии рыночных данных (в необходимом количестве или соответствующего качества).

1. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

U_1, U_2, \dots, U_n - характеристики объекта оценки;



f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

- формирование перечня факторов и их анализ;
- формирование перечня исходных данных;
- отбор главных факторов;
- определение вида (спецификация) функции регрессии;
- проверка адекватности регрессионной модели (на основе детерминации);
- смысловая интерпретация полученной модели;
- решение конкретных прикладных задач с помощью модели (например, расчет стоимости объекта).

Формирование перечня факторов и их анализ. Целью этого этапа является определение числа факторов (характеристик) оказывающих влияние на стоимость объекта, на основе проведенного ранее анализа.

Формирование перечня исходных данных. Целью этого этапа является формирование количественных значений итогового перечня исходных данных.

Отбор главных факторов. Целью этого этапа является совершенствование регрессионной модели в направлении уменьшения или увеличения числа факторов. С одной стороны большое число факторов делает модель громоздкой, неудобной для применения, затрудняет исследование влияния отдельных факторов. С другой стороны, - слишком малое число факторов может привести к ошибкам (к недопустимому "загрублению") результатов моделирования. В этой связи очевидна необходимость включения в окончательный вариант регрессионной модели лишь рационального набора факторов.

Более простой способ выявления и устранения избыточности факторов состоит в следующем.

При дополнительном включении в регрессию $n+1$ фактора коэффициент детерминации должен возрастать, а остаточная дисперсия уменьшаться.

Если же этого не происходит и данные показатели практически мало отличаются друг от друга, то включаемый в анализ фактор не улучшает модель и практически является лишним фактором.

Определение вида (спецификация) функции регрессии. Целью этого этапа является определение вида формируемой регрессии – линейная, экспоненциальная и т.п.

Проверка адекватности регрессионной модели. Целью этого этапа является определение адекватности регрессионной модели наиболее простым способом – на основе расчета показателя детерминации R^2 .

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

$$V_{выборки} = (5 \div 8) * (n + k),$$

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:



1. Они должны быть количественно измеримы. Если необходимо включить в модель качественный фактор, не имеющий количественного измерения, то ему нужно придать количественную определенность.

2. Факторы не должны быть интеркоррелированы и тем более находиться в точной функциональной связи.

Включение в модель факторов с высокой интеркорреляцией может привести к нежелательным последствиям - система нормальных уравнений может оказаться плохо обусловленной и повлечь за собой неустойчивость и ненадежность оценок коэффициентов регрессии.

Если между факторами существует высокая корреляция, то нельзя определить их изолированное влияние на результативный показатель и параметры уравнения регрессии оказываются неинтерпретируемыми.

3. Включаемые во множественную регрессию факторы должны объяснять вариацию независимой переменной. Если строится модель с набором n факторов, то для нее рассчитывается показатель детерминации R^2 , который фиксирует долю объясненной вариации результативного признака за счет рассматриваемых в регрессии n факторов.

При дополнительном включении в регрессию нового фактора коэффициент детерминации должен возрастать, а остаточная дисперсия уменьшаться.

Если же этого не происходит и данные показатели практически мало отличаются друг от друга, то включаемый в анализ фактор не улучшает модель и практически является лишним фактором.

При небольшом количестве использованных объектов анализа, проведение исследований с помощью регрессионных моделей невозможно.

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости	
Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом (здание) сдан (сдано) государственной приемочной комиссией.

Источник: 1. <http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2014-05.pdf>.

Анализ ценовых диапазонов для различных вариантов стадии строительной готовности объектов недвижимости не проводился ввиду их индивидуальности.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.



Ниже представлены скидки на торг по данным аналитического портала statrielt.ru (табл. 53 и 54):

Таблица 53.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков различного назначения

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2024 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную промышленственно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ³ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,95	0,93
4	ДНП ⁴ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,97	0,92	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подземных горючих	0,77	0,92	0,85	0,90	0,87	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,72	0,89	0,81	0,87	0,85	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоток и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,92	0,91	0,87

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументированном и обоснованном заинтересованных сторонах сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площади расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным или транспортным трафиком, обеспечивающими инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберецы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3391-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2024-goda>

Таблица 54.

Скидки на торг при продаже и аренде торговых, офисных, складских и производственных помещений

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

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), получившейся на основе данных сайта StatRelt, предоставленного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
A. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,87	0,86	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктурой	0,68	0,90	0,82	0,84	0,83	0,74
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,93	0,80	0,83	0,81	0,72
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,84

Примечание:

1. При достаточном аргументированном и обоснованном заинтересованных сторонах сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах:

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

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

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберецы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий,

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>

Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d29 страница 8 из 8



Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости (представлены в табл. 55):

Таблица 55.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1% 9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5% 10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5% 10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1% 12,6%
Арендные ставки объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	6,6% 8,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,7% 9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,8% 9,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3% 11,2%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.стр.343.

Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости представлены в табл. 56):

Таблица 56.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для активного рынка недвижимости

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,0%	10,3% 11,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,2%	9,3% 11,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,2%	11,3% 13,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,1% 16,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,6%	10,0% 11,2%
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,9%	8,2% 9,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,0%	8,1% 9,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,6% 11,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,6%	11,6% 13,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,3%	8,5% 10,2%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.стр.393-394.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния вида использования и (или) зонирования на стоимость объектов недвижимости, не



выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.95.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,85	0,84	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,74	0,77
Окраины города, промзоны	0,73	0,69	0,77
Под коммерческую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67	0,72
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62	0,67
Под жилую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70	0,75
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,76	0,80
Окраины города, промзоны	0,65	0,63	0,66

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.247.



2.6.2. Исследования, представленные в издании «Справочнике оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Данные об отношении цен на объекты офисной недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Данные об отношении цен на объекты офисной недвижимости и сходных типов объектов по районам региона

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79 - 0,83
Райцентры развитой промышленностью	0,73	0,71 - 0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58 - 0,62
Прочие населенные пункты	0,46	0,44 - 0,48
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78 - 0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71 - 0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57 - 0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46 - 0,50

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.79.

Данные об отношении цен объектов офисного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Данные об отношении цен на объекты офисной недвижимости и сходных типов объектов по районам города

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Исторический центр города	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,94	0,94 - 0,95
Прочие	0,84	0,82 - 0,85
Окраины городов	0,67	0,64 - 0,70
Удельная арендная ставка		
Исторический центр города	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,97	0,96 - 0,98
Прочие	0,78	0,77 - 0,79
Окраины городов	0,74	0,71 - 0,76

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.117.

2.6.2. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Данные об отношении цен на объекты производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов по районам области представлены в табл. 61.



Таблица 61.

Данные об отношении цен на объекты производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов по районам области (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,73
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,56
Прочие населенные пункты	0,47	0,44
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,60	0,56
Прочие населенные пункты	0,48	0,45

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.88.

Данные об отношении цен на объекты производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов по районам города представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Данные об отношении цен на объекты производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов по районам города (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов)

Отношение удельных цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,78
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,79
Окраины города	0,74	0,72
Промзоны	0,77	0,75
Зоны автомагистралей	0,82	0,80
Удельная арендная ставка		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,79
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79
Окраины города	0,74	0,72
Промзоны	0,76	0,74
Зоны автомагистралей	0,82	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.144.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящего анализа в качестве физических характеристик **улучшений (зданий)** рассматривались: тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект; состояние отделей объекта; класс объекта; наличие отопления.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: тип объекта; этаж расположения объекта; общая площадь объекта; техническое состояние здания, в котором находится объект.

Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год;
- «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Тип объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости представлены в табл. 63 и 64.



Таблица 63.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости
Производственно-складская недвижимость

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,87	0,86	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,87	0,90

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.237.

Таблица 64.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости
Офисной недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.248.

Этаж расположения объекта

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости
Производственно-складская недвижимость

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подземной части к удельной цене такого же объекта на наземном этаже	0,84	0,82	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подземной части к удельной арендной ставке такого же объекта на наземном этаже	0,84	0,82	0,86

Офисно-торговая недвижимость

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже			
0,96	0,95	0,97	
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже			
0,78	0,71	0,85	

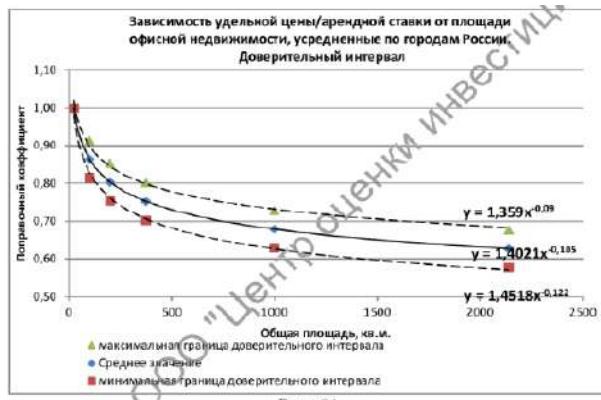
Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.264.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.254.

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений в зависимости от общей площади объекта недвижимости представлены на графиках ниже:





Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.204. 2. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.223.

Техническое состояние объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 66.

Таблица 66.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,22 - 1,28
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,64	0,61 - 0,68
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,21 - 1,26
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,67	0,64 - 0,69

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.300.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисной недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 67.



Таблица 67.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисной недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,64	0,71
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,80	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,64	0,72

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.296.

Состояние отделки объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисной недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисной недвижимости и сходных типов объектов)

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,00	1,20	1,29
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.311.

Наличие отопления

Данные об изменении цен в зависимости от наличия отопления (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия отопления (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,80	0,79	0,81

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.247.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик **земельных участков**, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; категория земель; вид разрешенного использования; рельеф объекта; форма объекта.



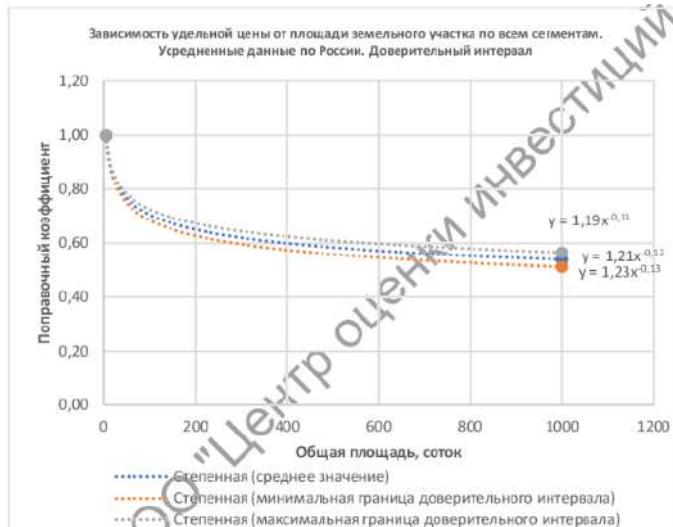
Площадь земельного участка

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Графически влияние данного фактора может быть представлено следующим образом:



Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 126.

Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в табл. 70.



Таблица 70.

Корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков

генеральными планами развития территории,
на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или симичные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций			
3	Обеспеченные центральной электроподачей 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроподачей 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не приведена для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны не окружющие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Источник: 1. <https://statiel.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Категория земель и вид разрешенного использования (ВРИ).

Данный фактор не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков, т.к.:

- 1) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37)
- 2) В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
 - www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения, фермерское хозяйство, дачно-некоммерческое партнерство, инвестпроект;
 - www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения
- 3) Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают
- 4) Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.
- 5) Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения.



Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. (см. табл. 71).

Таблица 71.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа для земельных участков под индустриальную и коммерческую застройку, усредненные данные по городам России

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74 – 0,83
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,77 – 0,81

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 170.

Форма объекта

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния формы земельных участков на их стоимость не выявлены.

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: внутридворовое расположение объекта; ограниченность доступа к объекту.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости, ранее указанных характеристик, отнесенных к другим характеристикам. Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год;
- «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 72.



Таблица 72.

**Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения
(для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,86	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,85	0,89

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.172.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисной недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 73.

Таблица 73.

**Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения
(для офисной недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,85
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,82	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.130.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисной недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 74.

Таблица 74.

**Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту
(для офисной недвижимости и сходных типов объектов)**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,82	0,80	0,84
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год. Стр.207.

3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержаться выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости Московского региона:

- по итогам 2 полугодия 2023 г. на рынке продажи коммерческой недвижимости в пределах 10 км. от МКАД в восточном направлении средние цены с учетом НДС составили (руб./кв.м):
 - недвижимость офисного назначения: 89 000;
 - недвижимость торгового назначения: 139 400;



- помещения свободного назначения: 131 000;
- производственно-складская недвижимость: 56 600;
- по итогам 2 полугодия 2023 г. на рынке аренды коммерческой недвижимости в пределах 10 км. от МКАД в восточном направлении средние цены с учетом НДС составили (руб./кв.м):
 - недвижимость офисного назначения: 11 400;
 - недвижимость торгового назначения: 22 200;
 - помещения свободного назначения: 17 500;
 - производственно-складская недвижимость: 7 700.

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения проводилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравновешивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая эксперты или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в месте расположения объектов оценки может быть оценена как низкая, срок экспозиции оцениваемых объектов недвижимости на рынке оценивается более чем в 9-11 месяцев.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	6	10	12	9	11	17
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	13	7	5	6	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	14	9	7	8	13
4	Гаражи и гаражные комплексы (несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	16	8	6	7	12
5	Быстроизводимые здания и помещения универсального назначения	3	11	6	6	6	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоподсистемой и с холодильным оборудованием	2	9	5	4	5	7
7	Автосервисные станции и комплексы (АЗС)	9	17	12	11	12	17
8	Нефтебазы	16	34	23	20	23	34
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (для содержания сельских животных, овощи-фрукты и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения)	5	20	10	9	10	15
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	13	10	9	9	15
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	24	14	12	13	20
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	12	25	17	15	16	25
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	6	14	9	8	9	13
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	7	14	10	9	10	15
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	7	16	11	10	11	16
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	11	7	6	7	10
17	Общественное питание (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	11	6	6	6	9
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	16	9	8	9	15
19	Пригородные гостиницы, мотели	3	11	7	7	7	12
20	Базы отдыха, санатории	5	16	9	8	9	15
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	14	9	8	9	15
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	10	6	5	6	8
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Источник: <https://statrealt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3379-sroki-likvidnosti-ob-ektorov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b

Страница 93 из 288



6. Влияние общеполитической и социально-экономической ситуации.

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса и санкций.

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.



РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объектов оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Так как объекты оценки непосредственно связаны с рынком коммерческой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для данных объектов способов использования.

Оцениваемые объекты представляют собой отдельно стоящие здания. Планировочные решения предполагают использование оцениваемых объектов как зданий.

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательством.

В соответствии с правоустанавливающими документами на объекты оценки, оцениваемые объекты представляют собой отдельно стоящие здания.

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов.

Анализ рынка показывает, что отдельно стоящие здания могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемых объектов следует рассматривать использование в качестве отдельно стоящих зданий нежилого назначения.



РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями со статьей 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоймость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Справедливая стоимость - 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 (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).



5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. затратный подход - Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО V). Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизведения или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) 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 спросе и предложении



отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизведение 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;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости 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;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2 , 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как



сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:



методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный (рыночный) подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V). Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточно для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности



цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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.

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.

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;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.



В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V). Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) 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;
- г) 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;
- д) 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;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначеннной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00

b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b

Страница 10 из 10



«Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.



РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов оценки представлен в табл. 75.

Таблица 75.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	Существующая информационная и справочная база справочников УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства) позволяет рассчитать стоимость строительства оцениваемых зданий. Данное обстоятельство создает предпосылки для использования данного метода.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется, в рамках затратного подхода используется метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы), то данный метод (метод разбивки по компонентам), Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	Метод использовать не целесообразно
Метод единичных расценок	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы), то данный метод (метод единичных расценок), Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход
Качественные методы	При проведении настоящей оценки применялся	Целесообразно Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00 b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b Страница 104 из 288	Сравнительный

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	метод сравнения продаж с использованием экспертных оценок для определения части корректировок.	использовать метод сравнения продаж	(рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов, однако ограниченное количество сопоставимых объектов не позволяет применить в рамках данной оценки метод регрессионного анализа.	Метод использовать не целесообразно	используются метод сравнения продаж с использованием метода экспертных оценок для определения части корректировок
Метод корректировок	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то данный метод (метод корректировок) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде нежилых помещений коммерческого назначения. Однако, ввиду отсутствия у Оценщика достоверных данных по расходам связанных с эксплуатацией объектов оценки, прогнозировать будущие потоки доходов, которые объекты оценки способны приносить не представляется возможным. Дополнительно необходимо указать, что использование доходного подхода требует применения не наблюдаемых на рынке исходных данных. Соответственно использование доходного подхода нецелесообразно.	Метод использовать не целесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости зданий, используются:

- затратный подход, в рамках которого применяется метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого применяется метод сравнения продаж с использованием метода экспертных оценок для определения части корректировок.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

6.2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. затратный подход - Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

6.2.2. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительной единицы

Для определения стоимости затрат на замещение оцениваемых зданий методом сравнительной единицы использовалась расчетная зависимость вида:

$$C_{o\sigma} = C_{y\sigma} * V(S) * \prod_{i=1}^n K_i ,$$

где: $C_{y\sigma}$ – удельная стоимость затрат на замещение единицы сравнения объекта-аналога;

$V(S)$ – количество единиц сравнения объекта оценки, объем (площадь);



$\prod_{i=1}^n K_i$ - множество относительных поправок к удельной стоимости затрат на замещение объекта.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

1. Выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом типологических особенностей данного здания, характеризующихся следующими показателями:

- этажность;
- высота этажа;
- планировочный тип;
- общая площадь здания;
- объем здания;
- класс качества здания;
- конструктивная система.

Показатели справочников УПСС включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Росстроя);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- затраты на временные здания и сооружения;
- зимние удорожания;
- земельный налог;
- другие налоги, сборы и обязательные платежи;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- непредвиденные работы и затраты;
- технический и авторский надзор;
- другие затраты.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого здания объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на различие в высоте этажа;
- поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем.

Поправка на различие в высоте этажа.

В соответствии с рекомендациями по использованию справочника УПСС «Общественные здания» стр.39 данная поправка для нежилых зданий (руб./куб.м) определяется по формуле:

$$Ch = (\mathbb{C}_{пер} + \mathbb{C}_{пол} + 0,6 * \mathbb{C}_{карк}) * ((ha-ho)/ho),$$

где:

$\mathbb{C}_{пер}$, $\mathbb{C}_{пол}$, $\mathbb{C}_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр.«Перекрытия и покрытия»), пола (гр.«Полы»), каркаса (гр.«Каркасы»);

ho , ha – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ.

Данная поправка учитывает существенные различия в конструктивных решениях и оборудовании оцениваемого объекта (здания) и объекта-аналога.

Поправка на отличия в конструктивных решениях.

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * \left(\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right),$$



где: C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

ϕ_o , ϕ_a - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов оцениваемого объекта (здания) и объекта аналога соответственно.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта (здания) и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на разницу в объеме или площади;
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент;
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности;
- поправка на изменение цен в строительстве;
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.
- поправка, учитывающая налог на добавленную стоимость.

Поправка на разницу в объеме или площади.

Данная поправка учитывает изменение стоимости работ, обусловленное различиями в размерах оцениваемого объекта (здания) объекта-аналога.

Коэффициент соотношения объема (площади) оцениваемого объекта и объекта - аналога определялся по формуле:

$$K_{V(S)} = \frac{V_o(S_o)}{V_A(S_A)},$$

где: $V_o(S_o)$ – объем (площадь) оцениваемого объекта, куб. м (кв. м);

$V_A(S_A)$ – объем (площадь) объекта – аналога, куб. м (кв. м).

Количественные значения поправок приведены в соответствующих разделах справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ и представлены в табл. 76.

Таблица 76.

Поправка на разницу в объеме (площади) для справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ

Поправка на разницу в объеме		Поправка на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10 – 0,29	1,22	0,25 – 0,49	1,2
0,3 – 0,49	1,2	0,5 – 0,85	1,1
0,5 – 0,7	1,16	0,86 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,0	0,87	1,51 – 2,0	0,93

Источник: 1. Общая часть справочников укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ, 2020 г.

Регионально-климатическая (экономическая) поправка

Данная поправка учитывает климатические условия и региональные уровни цен на ресурсы, используемые в строительстве объектов. Данная поправка позволяет учесть средний уровень региональных различий. Количественные значения данной поправки представлены в разделе «Регионально – климатические коэффициенты» справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Данная поправка вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в соответствующем справочнике УПСС.

Расчет коэффициента проводится по следующей формуле:

$$K_{сейсм.} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c},$$

где: α_c , α_i , - коэффициенты уровня стоимости объекта соответственно при сейсмичности,

учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность представлены в табл. 77.



Таблица 77.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность

Сейсмичность в баллах	a
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: 1. Общая часть справочников укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ, 2020 г.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Поправка на изменение цен в строительстве после даты издания справочника (Кинфл) рассчитывается по формуле:

$$\text{Кинфл} = \text{Ио}/\text{Испр},$$

где:

Ио и Испр – индексы цен соответственно на дату проведения оценки и на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов (см. ежеквартальные информационно-аналитические бюллетени Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», раздел 2.2 «Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе»).

При проведении настоящей оценки, выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на замещение оцениваемых зданий, проводился на основе использования следующих источников информации:

- справочника укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Магистральные сети и транспорт», 2020 г.;
- справочника укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2020 г.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Рентабельность инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора) может быть рассчитана на основе зависимости вида:

$$R_{\text{пп.}} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых;

T - срок строительства объекта (реализации проекта), лет.

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%.

Расчет стоимости затрат на замещение здания: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта аналога было выбрано 2-х этажное кирпичное административное здание со строительным объемом до 10 000 куб. м (справочник УПСС «Общественные здания», 2020 г. код ru03.03.000.0006 стр.230). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 78.

Таблица 78.

Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта - аналога

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог
-----------------------------	--------------------	---------------

Объемно-планировочные параметры:

Удельная стоимостная характеристика,
руб./куб.м.

9 013



Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог
Единица сравнения	куб. м	куб. м
Количество единиц сравнения	4 756	до 10 000
Общая площадь, кв. м	1 102,4	требования не предъявляются
Средняя высота помещений объекта, м	1 этаж – 3,2 м; 2 этаж – 2,6 м	4,4 м
Этажность	2	2
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс качества	эконом	эконом
Преобладающий материал:		
- фундамент	железобетонный	бетонный, бутобетонный или сборный железобетонный
- каркас		
- стены	кирпичные	кирпичные
- перегородки	кирпичные	кирпичные, деревянные штукатуренные, из гипсовых, гипсобетонных или железобетонных плит
- перекрытия и покрытие	железобетонные	железобетонные
- кровля	мягкая рулонная	рулонная или из асбестоцементных листов по деревянным стропилам
- проемы	двери - фабричной работы, окна - двойные створные	требования не предъявляются
- полы	бетонные, дощатые	дощатые, в санузлах - из керамической плитки
- отделка	штукатурка, побелка	простая
- прочие работы		отмостки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 79.

Таблица 79.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- фундаменты	812,52	9,01
- стены	1 621,04	17,99
- перегородки	269,51	2,99
- перекрытия и покрытие	901,05	10,00
- кровля	361,98	4,02
- проемы	901,05	10,00
- полы	719,61	7,98
- отделка	719,61	7,98
- прочие конструкции	812,52	9,01
- особостроительные работы	1 055,31	11,71
- отопление и вентиляция	317,73	3,53
- водоснабжение и канализация	185,38	2,06
- электроосвещение	216,50	2,40
- слаботочные устройства	119,19	1,32
ИТОГО	9 013,00	100,00

Источник: 1. Справочник УПСС «Общественные здания», 2020 г. код ru03.03.000.0006, стр.230.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * \left(\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right),$$



где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

φ_o , φ_a - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов оцениваемого объекта (здания) и объекта аналога соответственно.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 80.

В данной таблице представлены ценностные коэффициенты для отличающихся конструктивных элементов объекта – аналога и рассматриваемого объекта. Для идентичных конструктивных элементов значение ценностных коэффициентов равно 1.

Таблица 80.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях

Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- фундаменты	812,52	1	1	0,00
- стены	1 621,04	1	1	0,00
- перегородки	269,51	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	901,05	1	1	0,00
- кровля	361,98	1	1	0,00
- проемы	901,05	1	1	0,00
- полы	719,61	1	1	0,00
- отделка	719,61	1	1	0,00
- прочие конструкции	812,52	1	1	0,00
- особостроительные работы	1 055,31	1	1	0,00
- отопление и вентиляция	317,73	1	1	0,00
- водоснабжение и канализация	185,38	1	1	0,00
- электроосвещение	216,50	1	1	0,00
- слаботочные устройства	119,19	1	1	0,00
Итоговая сумма поправок				0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на различие в высоте этажа.

В соответствии с рекомендациями по использованию справочника УПСС «Общественные здания» стр.39 данная поправка для нежилых зданий (руб./куб.м) определена по формуле:

$$Ch = (\bar{C}_{пер} + \bar{C}_{пол} + 0,6 * \bar{C}_{карк}) * ((h_a - h_o) / h_o),$$

где:

$\bar{C}_{пер}$, $\bar{C}_{пол}$, $\bar{C}_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр.«Перекрытия и покрытия»), пола (гр.«Полы»), каркаса (гр.«Каркасы»);

h_o , h_a – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м

Согласно справочным данным:

$\bar{C}_{пер} = 901,05$

$\bar{C}_{пол} = 719,61$

$\bar{C}_{карк} = 0$

$h_a = 4,4\text{ м}$

Согласно расчетам ниже средняя высота этажа оцениваемого объекта составляет:

$$h_o = (3,2 + 2,6) / 2 = 2,9 \text{ м.}$$

Подставив значения в формулу получаем поправку на различие в высоте этажа:

$$Ch = (901,05 + 719,61 + 0,6 * 0) * ((4,4 - 2,9) / 2,9) = 838,27 \text{ руб./куб.м.}$$

Поправка к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы) составляет:

$$C = 0,00 + 838,27 = 838,27 \text{ руб./куб.м.}$$

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы).



Поправка на разницу в объеме или площади.

Ввиду того, что строительный объем объекта аналога находится в диапазоне до 10 000 куб. м, а строительный объем оцениваемого здания составляет 4 756 куб. м, то величина поправки на разницу в объеме или площади составит 1,0.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочника УПСС «Общественные здания», 2020 год, разд. 4.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, регионально-климатический коэффициент для объектов расположенных на территории Московской области, составляет 1,0.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемый объект недвижимости и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Виду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Поправка на изменение цен в строительстве после даты издания справочника (Кинфл) определена по формуле:

$$\text{Кинфл} = \text{Ио}/\text{Испр},$$

где:

Ио и Испр – индексы цен соответственно на дату проведения оценки и на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов (см. ежеквартальные информационно-аналитические бюллетени Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», раздел 2.2 «Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе»).

При проведении настоящей оценки, выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на замещение оцениваемых зданий, проводился на основе использования следующих источников информации:

- справочника укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Магистральные сети и транспорт», 2020 г.;
- справочника укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2020 г.

Учитывая, что года издания справочников совпадает, данная поправка может быть применена сразу к двум справочникам.

Согласно информационно-аналитическому бюллетеню Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №126, 2024 г (копия страницы приведена ниже в отчете):

Выпуск 126 • январь 2024								
94								
Строительно-монтажные работы	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2024-2026 гг. (с учетом НДС)			Строительно-монтажные работы				
	Физические индексы с 01.01.95г. включая НДС	Физические индексы с 01.01.95г. включая НДС	Физические индексы с 01.01.95г. включая НДС	Физические индексы с 01.01.95г. включая НДС	Физические индексы с 01.01.95г. включая НДС	Физические индексы с 01.01.95г. включая НДС		
2								
месяц, год	Физические индексы с 01.01.95г. включая НДС	Физические индексы с 01.01.95г. включая НДС	Физические индексы с 01.01.95г. включая НДС	Физические индексы с 01.01.95г. включая НДС	Физические индексы с 01.01.95г. включая НДС	Физические индексы с 01.01.95г. включая НДС		
Строительно-монтажные работы								
месяц, год	Физические индексы с 01.01.95г. включая НДС	Физические индексы с 01.01.95г. включая НДС	Физические индексы с 01.01.95г. включая НДС	Физические индексы с 01.01.95г. включая НДС	Физические индексы с 01.01.95г. включая НДС	Физические индексы с 01.01.95г. включая НДС		
Март' 17	111,327	0,844	85,949	0,427	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь' 17	112,008	0,612	85,722	-0,294	154,980	1,858	141,587	-4,138
Сентябрь' 17	114,175	1,934	85,800	0,090	157,810	1,304	143,819	1,435
Декабрь' 17	115,656	1,297	86,548	0,876	158,983	1,257	144,510	0,821
Март' 18	116,043	0,334	86,955	-0,521	161,034	1,263	148,998	3,798
Июнь' 18	116,723	0,586	90,400	9,900	161,521	0,369	155,965	3,978
Сентябрь' 18	117,395	0,579	94,148	4,143	168,859	4,268	166,902	7,015
Декабрь' 18	119,573	1,895	94,249	0,110	170,349	4,411	165,780	-0,667
Март' 19	120,518	0,791	95,665	1,500	178,025	1,617	161,564	-2,348
Июнь' 19	121,161	0,533	97,445	1,861	183,806	2,667	165,737	-2,583
Сентябрь' 19	122,717	1,284	106,544	3,180	186,744	2,836	170,018	2,583
Декабрь' 19	125,330	2,130	130,577	0,430	193,856	2,708	174,409	2,583
Март' 20	125,999	0,534	108,908	7,854	199,137	2,724	171,913	2,583
Июнь' 20	127,826	1,450	106,367	-2,323	204,587	2,737	183,534	2,583
Сентябрь' 20	128,395	0,814	110,960	4,315	210,206	2,746	185,275	2,583
Декабрь' 20	128,803	0,349	110,321	-0,576	210,321	2,753	193,137	2,583
Март' 21	129,968	0,672	111,484	1,054	221,946	2,757	186,126	2,583
Июнь' 21	133,502	2,957	111,921	0,388	228,072	2,759	203,243	2,583
Сентябрь' 21	136,561	3,832	113,781	1,635	234,365	2,758	204,492	2,583
Декабрь' 21	142,718	3,157	115,361	1,415	240,826	2,757	213,877	2,583

Поскольку в бюллетене представлены приrostы цен за квартал, следует воспринимать значения индексов, как индексы по состоянию на конец указанного месяца (на конец квартала). Таким образом, индекс по состоянию на конец декабря 2019 г. соответствует дате 01 января 2020 г., по состоянию на которую публикуются стоимости строительства в сборниках КО-ИНВЕСТ УПСС, 2020



г., а индекс по состоянию на дату оценки (06 марта 2024 г.) составляет:

$$179,025 * (183,8 / 179,025)^{6 / (31 + 30 + 31)} = 179,333.$$

Таким образом

$$\text{Кинфл} = 179,333 / 125,330 = 1,431.$$

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

Как было отмечено ранее, прибыль предпринимателя (инвестора) является фактором вознаграждения предпринимателя (инвестора) за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель (инвестор) рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую (инвестиционную) деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя (инвестора), связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Рентабельность инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора) может быть рассчитана на основе зависимости вида:

$$R_{\text{ин.}} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) представлены в табл. 81.

Таблица 81.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов офисного назначения и сходных типов объектов (прибыль девелопера)

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	15,4%	10,1% – 20,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	10,3% – 20,8%
3. Объекты свободного назначения	15,8%	10,5% – 21,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.53.

В рамках настоящего отчета, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, значение величины прибыли предпринимателя было принято на уровне минимальных значений:

- 10,5% при инвестициях в строительство объектов свободного назначения.

T - срок строительства объекта, лет. Значение данного параметра определялось на основе данных, представленных в нормативном документе «Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" для оцениваемого объекта недвижимости в соответствии с его количественными и качественными характеристиками.

Согласно данному нормативному документу, срок строительства рассматриваемого объекта недвижимости составляет 14 месяцев.

Таким образом, рассчитанное значение рентабельности инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора), составит:

$$R_{\text{ин.}} = (1 + 0,105)^{14/12} - 1 = 0,124 \text{ или } 12,4\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик принял значение данной поправки в размере 12,4%, что соответствует коэффициенту 1,124.

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,20.

4. Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение объекта, с учетом округлений, представлены в табл. 82.



Таблица 82.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого здания	
Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	9 013
Поправки первой группы, руб.	838,27
Поправки второй группы, в т.ч.	1,930
- поправка на разницу в объеме или площади	1
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1
- поправка на изменение цен в строительстве	1,431
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,124
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	19 012,95
Количество единиц сравнения, куб. м	4 756
Стоимость объекта, руб.	90 425 590
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	90 426 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом НДС и округлений, составит:

90 426 000 руб.

Расчет стоимости затрат на замещение нежилого строения - гаража, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта аналога было выбрано кирпичное здание гаража (справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2020 г. код гиМ4.04.006.0002 стр.334). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 83.

Таблица 83.

Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта аналога		
Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
Объёмно-планировочные параметры:		
Удельная стоимостная характеристика, руб./10 куб.м.	-	51 045
Единица сравнения	10 куб. м	10 куб. м
Количество единиц сравнения	312,1	требования не предъявляются
Общая площадь, кв. м	769	требования не предъявляются
Средняя высота помещений объекта, м	1,2 этажи – 3,1 м; 3 этаж – 3,02 м	требования не предъявляются
Этажность	1	1
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс качества	эконом	эконом
Преобладающий материал:		
- фундамент	железобетонный	бетонный
- стены	кирпичные	кирпичные
- перегородки	кирпичные, асбокераментные, деревянные	кирпичные
- перекрытия и покрытие	железобетонные плиты	сборное железобетонные
- кровля	мягкая рулонная, совмещенная с перекрытием	рубероидная
- проемы	двери - заводского изготовления, ворота - металлические, окна - двойные створные	требования не предъявляются
- полы	бетонная стяжка, дощатые, линолеум, плитка	требования не предъявляются
- отделка	штукатурка, окраска	простая



Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог
- прочие работы		отмостки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 84.

Таблица 84.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога		
Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- фундаменты	5 607,5	10,99
- стены	10 708,9	20,98
- перегородки	1 012,9	1,98
- перекрытия и покрытие	5 607,5	10,99
- кровля	5 209,2	10,21
- проемы	10 201,7	19,99
- полы	2 025,7	3,97
- отделка	1 012,9	1,98
- прочие конструкции	2 607,5	10,99
- отопление и вентиляция	1 266,1	2,48
- водоснабжение и канализация	1 266,1	2,48
- электроосвещение	1 012,9	1,98
- слаботочные устройства	506,4	0,99
ИТОГО	51 045,00	100

Источник: 1. Справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2020 г. код ruM4.04.006.0002, стр.334.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * \left(\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right),$$

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

φ_o , φ_a - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов оцениваемого объекта (здания) и объекта аналога соответственно.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 85.

В данной таблице представлены ценностные коэффициенты для отличающихся конструктивных элементов объекта – аналога и рассматриваемого объекта. Для идентичных конструктивных элементов значение ценностных коэффициентов равно 1.

Таблица 85.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях				
Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- фундаменты	5 607,5	1	1	0,00
- стены	10 708,9	1	1	0,00
- перегородки	1 012,9	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	5 607,5	1	1	0,00
- кровля	5 209,2	1	1	0,00
- проемы	10 201,7	1	1	0,00
- полы	2 025,7	1	1	0,00
- отделка	1 012,9	1	1	0,00
- прочие конструкции	2 607,5	1	1	0,00



Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. элемента, руб./куб. м	Ценостный коэффициент объекта оценки	Ценостный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- отопление и вентиляция	1 266,1	1	1	0,00
- водоснабжение и канализация	1 266,1	1	1	0,00
- электроосвещение	1 012,9	1	1	0,00
- слаботочные устройства	506,4	1	1	0,00
Итоговая сумма поправок				0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на различие в высоте этажа.

Требования справочника по данному параметру не предъявляются.

Поправка к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы) составляет:

$C = 0,00$ руб./куб.м.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы).

Поправка на разницу в объеме или площади.

Не требуется, т.к. требования по данному параметру у справочного показателя отсутствуют.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2020 год, разд. 5.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, регионально-климатический коэффициент для объектов расположенных на территории Московской области, составляет 1,0.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемый объект недвижимости и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Виду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Рассчитана ранее и составляет: 1,431.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

Как было отмечено ранее, прибыль предпринимателя (инвестора) является фактором вознаграждения предпринимателя (инвестора) за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель (инвестор) рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую (инвестиционную) деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя (инвестора), связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Рентабельность инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора) может быть рассчитана на основе зависимости вида:

$$R_{\text{ин}} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости.

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости было определено на основе систематизированных исследований представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) представлены в табл. 86.



Таблица 86.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство производственно-складских объектов (прибыль девелопера)

Таблица 19. Значение "Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,5%	12,8%	16,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,3%	14,3%	18,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,5%	12,7%	16,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,6%	10,1%	13,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	14,4%	17,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера П.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.66.

В рамках настоящего отчета, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, значение величины прибыли предпринимателя было принято на уровне минимальных значений:

- 14,4% при инвестициях в строительство объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства.

T - срок строительства объекта, лет. Значение данного параметра определялось на основе данных, представленных в нормативном документе «Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" для оцениваемого объекта недвижимости в соответствии с его количественными и качественными характеристиками.

Согласно данному нормативному документу, срок строительства рассматриваемого объекта недвижимости составляет 8 месяцев.

Таким образом, рассчитанное значение рентабельности инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора), составит:

$$R_{\text{ин}} = (1 + 0,144)^{8/12} - 1 = 1,094 \text{ или } 9,4\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик принял значение данной поправки в размере 9,4%, что соответствует коэффициенту 1,094.

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,20.

4. Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение объекта, с учетом округлений, представлены в табл. 87.

Таблица 87.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./10 куб. м.	51 045
Поправки первой группы, руб.	0
Поправки второй группы, в т.ч.	1,879
- поправка на разницу в объеме или площади	1
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1
- поправка на изменение цен в строительстве	1,431
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,094
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. 10 куб. м	95 913,56



Наименование показателей	Значение показателей
Количество единиц сравнения, 10 куб. м	312,1
Стоимость объекта, руб.	29 934 622
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	29 935 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом НДС и округлений, составит:

29 935 000 руб.

Расчет стоимости затрат на замещение гаража, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта аналога было выбрано кирпичное здание гаража (справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2020 г. код гиМ4.04.006.0002 стр.334). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 88.

Таблица 88.

Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта аналога		
Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
Объёмно-планировочные параметры:		
Удельная стоимостная характеристика, руб./10 куб.м.	-	51 045
Единица сравнения	10 куб. м	10 куб. м
Количество единиц сравнения	312,1	требования не предъявляются
Общая площадь, кв. м	769	требования не предъявляются
Средняя высота помещений объекта, м	1,2 этажи – 3,1 м; 3 этаж – 3,02 м	требования не предъявляются
Этажность	1	1
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс качества	эконом	эконом
Преобладающий материал:		
- фундамент	железобетонный	бетонный
- стены	кирпичные	кирпичные
- перегородки	кирпичные	кирпичные
- перекрытия и покрытие	железобетонные	сборное железобетонные
- кровля	мягкая рулонная	рубероидная
- проемы	двери - фабричной работы, ворота - металлические, окна - двойные створные	требования не предъявляются
- полы	бетонные, дощатые	требования не предъявляются
- отделка	штукатурка, побелка, вагонка, оргалит	простая
- прочие работы		отмостки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 89.

Таблица 89.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога		
Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- фундаменты	5 607,5	10,99
- стены	10 708,9	20,98
- перегородки	1 012,9	1,98
- перекрытия и покрытие	5 607,5	10,99
- кровля	5 209,2	10,21
- проемы	10 201,7	19,99
- полы	2 025,7	3,97
- отделка	1 012,9	1,98
- прочие конструкции	2 607,5	10,99
- отопление и вентиляция	1 266,1	2,48



Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- водоснабжение и канализация	1 266,1	2,48
- электроосвещение	1 012,9	1,98
- слаботочные устройства	506,4	0,99
ИТОГО	51 045,00	100

Источник: 1. Справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2020 г. код ruM4.04.006.0002, стр.334.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * \left(\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right),$$

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

φ_o , φ_a - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов оцениваемого объекта (здания) и объекта аналога соответственно.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 90.

В данной таблице представлены ценностные коэффициенты для отличающихся конструктивных элементов объекта – аналога и рассматриваемого объекта. Для идентичных конструктивных элементов значение ценностных коэффициентов равно 1.

Таблица 90.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях

Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- фундаменты	5 607,5	1	1	0,00
- стены	10 708,9	1	1	0,00
- перегородки	1 012,9	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	5 607,5	1	1	0,00
- кровля	5 209,2	1	1	0,00
- проемы	10 201,7	1	1	0,00
- полы	2 025,7	1	1	0,00
- отделка	1 012,9	1	1	0,00
- прочие конструкции	2 607,5	1	1	0,00
- отопление и вентиляция	1 266,1	1	1	0,00
- водоснабжение и канализация	1 266,1	1	1	0,00
- электроосвещение	1 012,9	1	1	0,00
- слаботочные устройства	506,4	1	1	0,00
Итоговая сумма поправок				0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на различие в высоте этажа.

Требования справочника по данному параметру не предъявляются.

Поправка к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы) составляет:

$C = 0,00$ руб./куб.м.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта и объекта – аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы).

Поправка на разницу в объеме или площади.

Не требуется, т.к. требования по данному параметру у справочного показателя отсутствуют.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический)



коэффициент

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочника УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2020 год, разд. 5.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, регионально-климатический коэффициент для объектов расположенных на территории Московской области, составляет 1,0.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемый объект недвижимости и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Виду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Рассчитана ранее и составляет: 1,431.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

Как было отмечено ранее, прибыль предпринимателя (инвестора) является фактором вознаграждения предпринимателя (инвестора) за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель (инвестор) рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую (инвестиционную) деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя (инвестора), связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Рентабельность инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора) может быть рассчитана на основе зависимости вида:

$$R_{\text{ин}} = (1 + D)^T - 1,$$

где: D - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости.

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов коммерческой недвижимости было определено на основе систематизированных исследований представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) представлены в табл. 86.

В рамках настоящего отчета, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, значение величины прибыли предпринимателя было принято на уровне минимальных значений:

- 14,4% при инвестициях в строительство объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства.

T - срок строительства объекта, лет. Значение данного параметра определялось на основе данных, представленных в нормативном документе «Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" для оцениваемого объекта недвижимости в соответствии с его количественными и качественными характеристиками.

Согласно данному нормативному документу, срок строительства рассматриваемого объекта недвижимости составляет 5 месяцев.

Таким образом, рассчитанное значение рентабельности инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора), составит:

$$R_{\text{ин}} = (1 + 0,144)^{5/12} - 1 = 0,058 \text{ или } 5,8\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик принял значение данной поправки в размере 5,8%, что соответствует коэффициенту 1,058.

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно существующему законодательству Российской Федерации, значение ставки налога на добавленную стоимость составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,20.

4. Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого здания.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение объекта представлены в табл. 91.



Таблица 91.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого здания

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./10 куб. м.	51 045
Поправки первой группы, руб.	0
Поправки второй группы, в т.ч.	1,817
- поправка на разницу в объеме или площади	1
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1
- поправка на изменение цен в строительстве	1,431
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,058
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. 10 куб. м	92 748,77
Количество единиц сравнения, 10 куб. м	199,6
Стоимость объекта, руб.	18 512 654
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	18 513 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом округлений, составит:

18 513 000 руб.

Определение износа оцениваемых зданий

В общем случае стоимость объектов недвижимости, с учетом износа, рассчитывается на основе зависимости вида:

$$C_{из.} = C_{об} * (1 - I_{ф}) * (1 - I_{фн}) * (1 - I_{вн}),$$

где: $C_{об}$ - стоимость затрат на замещение объекта;

$I_{ф}$ - величина физического износа;

$I_{фн}$ - величина функционального износа

$I_{вн}$ - величина внешнего износа.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает: физический, функциональный (моральный) и износ внешнего воздействия (экономический).

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональный износ - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Износ внешнего воздействия - определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуаций на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Определение функционального износа

Функциональный износ - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

С момента строительство объектов аналогичных оцениваемым, и до даты проведения оценки, не произошло существенных изменений в технологии строительства объектов данного назначения. Кроме того, не изменились требования к основным эксплуатационным параметрам таких объектов. Данные факты свидетельствуют об отсутствии у оцениваемых объектов функционального износа.

Определение внешнего износа

Внешний износ - уменьшение полезности объекта за счет воздействия внешних факторов. Это может быть экономическая ситуация, тенденции рынка. Определить эту величину можно только на основе анализа рынка объектов-аналогов или экспертным путем. В настоящем Отчете значение внешнего износа было принято равным нулю.

Таким образом, в настоящем Отчете для оцениваемого имущества определялся только физический износ.

Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико – эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно – климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их стоимости замещения.

Значение физического износа для оцениваемых объектов определялось методом срока жизни (учет эффективного возраста и срока экономической жизни).

Срок службы объекта - здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001 может быть определен на уровне 100 лет.

Срок службы объектов:

- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149;
- гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002

может быть определен на уровне 100 лет.

Срок эксплуатации оцениваемых зданий (лет) определялся на основе зависимости следующего вида:

$$T = Год\ оценки - Год\ ввода,$$

где:

Год оценки - год, в котором проводится оценка;

Год ввода - год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

При расчете срока эксплуатации оцениваемых зданий использовались следующие данные:

- год, в котором проводится оценка - 2023 г. (согласно заданию на оценку);

- год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию:

- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149 – 1968 год;
- здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001 – 1973 год;
- гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002 – 1968 год.

Таким образом, рассчитанное значение срока эксплуатации оцениваемых зданий составит:

- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149:

$$T = 2024 - 1968 = 56 \text{ лет}$$

- здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001:

$$T = 2024 - 1973 = 51 \text{ лет}$$

- гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002 – 1968 год.

$$T = 2024 - 1968 = 56 \text{ лет}$$



Рассчитанное значение физического износа для оцениваемых зданий, с учетом округлений, составит:

- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149 – 56 / 100 * 100 = 56%;
- здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001 – 51 / 100 * 100 = 51%;
- гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002 – 56 / 100 * 100 = 56%.

Результаты расчета стоимости оцениваемых зданий, с учетом их износа и округлений, представлены в табл. 92.

Таблица 92.

Результаты расчета стоимости оцениваемых зданий, с учетом их износа и округлений

Наименование объекта	Стоимость затрат на восст., руб.	Ф _{физ.} , %	Ф _{функци.} , %	Ф _{внеш.} , %	С _{изн.} , руб.
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 50-50-15/011/2007-149.	29 935 000	56,0	0	0	13 171 400
Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001.	90 426 000	51,0	0	0	44 308 740
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002.	18 513 000	56,0	0	0	8 145 720

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.3. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.3.1 Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

В настоящем разделе стоимость оцениваемых зданий определялась на основе использования следующей зависимости:

$$C_{\text{зд.}} = C_{\text{ИК}} - C_{\text{зУ}},$$

где:

$C_{\text{ИК}}$ - общая стоимость имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и здания, расположенного на нем, руб.;



C_{3Y} - стоимость земельного участка, входящего в состав имущественного комплекса, руб.

Так как, согласно заданию на оценку, в настоящем отчете определяется стоимость только зданий (улучшений) без земельных участков, то для определения стоимости каждого из зданий, входящих в состав имущественных комплексов, необходимо определить стоимость этих имущественных комплексов и стоимость земельных участков, на которых они расположены.

В связи с этим, необходимо определить стоимость земельных участков, выделенных для эксплуатации объектов-аналогов.

6.3.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж

Определение удельной рыночной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки.

Земельный участок не входит в состав Объекта оценки, однако информация об удельной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки необходима для определения рыночной стоимости оцениваемых зданий в рамках сравнительного подхода, поскольку объекты-аналоги являются единими объектами недвижимости (зданиями с учётом прав на земельные участки, на которых расположены здания-аналоги).

В рыночных условиях при наличии необходимой информации целесообразно применять методы, основанные на анализе рыночных данных. Теория оценки выделяет шесть методов оценки земельных участков, основанных на сравнительном, доходном и затратном подходах. Эти методы закреплены в Международных стандартах оценки и в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости прав собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета рыночной стоимости улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их различия от оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;



- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- Прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- Прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизведения улучшений оцениваемого земельного участка;



- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизведения улучшений земельного участка.
- Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизведения учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единими объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;



- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам);

Земельная рента – регулярный платеж землепользователя-арендатора собственнику данного земельного участка, т.е. арендная плата за землю.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет рыночной стоимости улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения рыночной стоимости улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- Расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- Расчет рыночной стоимости улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости рыночной стоимости улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных



расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простого помещений.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной Оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте



сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Выбор методологических подходов к оценке.

В процессе работы Оценщик, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости оцениваемого земельного участка и пришёл к следующим выводам, указанным ниже.

Вывод: В настоящем отчёте Оценщиком принято решение не применять метод распределения, поскольку нет необходимой информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости (учитывая улучшения, расположенные в пределах земельного участка). Это связано с тем, что в ценах сделок/предложений земельных участков с улучшениями не указывается доля стоимости, приходящаяся на земельный участок. Отказ от метода предполагаемого использования связан с тем, что не предоставляется возможным с достаточной точностью предсказать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений земельного участка. В процессе анализа рыночных данных Оценщик не обнаружил достоверной и достаточной информации об аренде земельных участков, аналогичных оцениваемым, что послужило основой для отказа от метода капитализации земельной ренты. Также было принято решение отказаться от использования метода остатка, поскольку отсутствуют предложения о сдаче в аренду аналогичных оцениваемому объекту зданий вместе с земельными участками, и от метода выделения, что связано с отсутствием достаточной информации для применения данного метода. Таким образом, определение стоимости оцениваемого земельного участка будет проведено методом сравнения продаж.

Описание подхода.

Метод сравнения продаж (экспертных корректировок) заключается в сопоставлении данных по аналогичным свободным участкам, проданным за последнее время, и внесении поправок в цены продаж. При этом необходимо учитывать, что публикуемые в периодической печати цены на земельные участки - это, как правило, так называемые цены продавца (т.е. завышенные цены), тогда как для сравнения необходимы фактические цены сделок. Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогами осуществляется по двум компонентам: по элементам сравнения; по единицам сравнения. Основными элементами сравнения являются: условия финансирования сделки, условия продажи, время продажи, местоположение, физические характеристики, характеристики дохода, получаемого с земельного участка.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор сопоставимых объектов недвижимости производился на основании баз данных Internet (www.cian.ru и др.). В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, приведенным ниже. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны (пункт 22 б ФСО-7). Выбор объектов - аналогов проводился в соответствии с ФСО №1 и ФСО №7.

При выборе объектов-аналогов Оценщик учел временные периоды между датами предложений (или сделок) и оценки, наличие достаточной информации по описанию объектов-аналогов, ценовые диапазоны между минимальным и максимальным значениям по выбранным объектам-аналогам за единицу сравнения как на входе (на первоначальном этапе расчета), так и на выходе (перед согласованием результатов). В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи по состоянию на дату оценки.

В качестве единицы сравнения для Объекта оценки выбрана цена предложения аналога за 1 кв.м.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

По состоянию на дату оценки Оценщику доступно 20 предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения в г.Балашиха:



Недвижимость в Балашихе / Коммерческая

Продажа коммерческого участка в Балашихе

Найдено 24 объявления [По умолчанию](#) [На карте](#)

Источник: <https://balashikha.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok/>

В оценочной практике при определении стоимости земельных участков выделяют следующие основные элементы сравнения: условия финансирования; время (дата) продажи; местоположение; передаваемые права; возможность торга; назначение; размер земельного участка; наличие коммуникаций. В качестве аналогов использовались объекты, наиболее сопоставимые по местоположению и по физическим характеристикам с земельным участком, на котором расположены оцениваемые здания.

Ниже представлены характеристики использованных аналогов (табл. 93):

Таблица 93.

Характеристики аналогов				
Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Участки, на которых расположены оцениваемые здания
Источник информации	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/295091629/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/289371869/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/296548728/	
Общая площадь, кв.м.	9 263	3 200	1 700	950,0; 6 668,0; 2 584,0
Стоимость участка в руб.	96 000 000	37 000 000	20 000 000	
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка руб./кв. м	10 364	11 563	11 765	
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности актуально на дату оценки	Право собственности актуально на дату оценки	Право собственности актуально на дату оценки	Право собственности дата оценки
Дата продажи (предложения)	Московская область, Балашиха, мкр. Гагарина, 20	Московская область, Балашиха, мкр. 15А, Советская ул., 32А	Московская область, Балашиха, Щелковское ш., 185	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая
Месторасположение	Щёлковское	Горьковское	Щёлковское	Восточное
Направление	5	9	7	0,3
Удалённость от МКАД, км	да	нет	да	нет
Расположение на 1-й линии				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	оферта	оферта	оферта	приравнивается к сделке
Целевое назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение
Коммуникации	коммуникации на участок не заведены	обеспечены электричеством, газом, водоснабжением	обеспечены электричеством, газом	оценивается в предположении отсутствия заведенных на участок коммуникаций
Наличие ИРД	нет	нет	нет	

Источник: анализ Оценщика.

На основе табл. 93 был сделан вывод о том, что необходимо внести следующие виды корректировок:

- на местоположение (удаление от МКАД);
- на расположение относительно 1-й линии;
- на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- на площадь;
- на наличие коммуникаций.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и оцениваемым объектом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) зданий, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Поправка на местоположение

Факторами влияния для объектов коммерческого назначения в Московской области являются направление и удаленность от МКАД, а также статус населенного пункта.



Оцениваемые участки и аналоги расположены в Восточном направлении Московской области, однако удалённость от МКАД различна.

Для проведения корректировки были проанализированы исследования, представленные в различных источниках. Так, исследования зависимости стоимости от удалённости от МКАД представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год (см. табл. 94).

Таблица 94.

Данные для корректировки цен земельных участков под коммерческую застройку в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД							
Расстояние до МКАД, км	аналог						
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100
<10	1,00	1,70	2,17	2,55	2,88	3,30	3,91
10-20	0,59	1,00	1,28	1,50	1,70	1,95	2,30
20-30	0,46	0,78	1,00	1,18	1,33	1,52	1,80
30-40	0,39	0,67	0,85	1,00	1,13	1,30	1,53
40-50	0,35	0,59	0,75	0,89	1,00	1,15	1,36
50-70	0,30	0,51	0,66	0,77	0,87	1,00	1,18
70-100	0,26	0,43	0,56	0,65	0,74	0,85	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.157.

Аналоги расположены на удалении 5-9 км от МКАД, а Объект оценки – всего в 300 м от МКАД. Для проведения корректировки Оценщик считает целесообразным применить корректировку, определённую через среднее геометрическое между отсутствием корректировки (коэффициент 1) и наличием корректировки (коэффициент 1,70), т.е. $(1 * 1,7)^{1/2} = 1,3038$.

Поправка на расположение относительно 1-й линии.

Расположение на 1-й линии повышает стоимость земельных участков. Корректирующие коэффициенты по данному фактору приведены в табл. 95:

Таблица 95.

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражющие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площаади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,76	0,90	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,05	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,86	1,00	0,94
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,73	1,02	0,87
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,84	1,01	0,92

Источник: 1. <https://statriel.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3392-na-krasnyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Поскольку аналоги №1 и 3 расположены на 1-й линии, а Объект оценки – нет, то к аналогам №1 и 3 была применена корректировка в размере 0,83.

Поправка на торг.

При нормальных рыночных отношениях продавец стремиться продать собственность подороже, в то время, как потенциальный покупатель (инвестор) стремится купить эту самую собственность подешевле, однако все зависит от продавца и покупателя, их способности вести переговоры, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Скидка на торги зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торги. Ниже приведены диапазоны скидок на торги (табл. 96).



Таблица 96.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков различного назначения

Скидки на торги, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2024 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по руб?	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафике, общей площади и инфраструктурной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПН, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, зодчий и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,95	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (парк, река, зодчий и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,97	0,92	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подземных дорог	0,77	0,92	0,85	0,90	0,87	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру, близости к продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,72	0,89	0,81	0,87	0,85	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (парк, река, зодчий и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,92	0,91	0,87

Помечание

Источник. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3391-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2024-goda>

В расчётах Оценщик использовал среднюю скидку на торги -6,0% для земельных участков из Земель населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки.

Поправка на площадь

На рынке объектов недвижимости, как правило, прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена. Однако, проанализировав имеющиеся предложения по продаже аналогичных земельных участков в районе расположения Объекта оценки, Оценщик пришёл к выводу об отсутствии такой зависимости среди использованных аналогов. Это может быть связано с тем, что в случае необходимости участок может быть размежеван и продан частями.

Таким образом, Оценщик считает нецелесообразным использовать корректировку на площадь, т.к. введение корректировки должно снижать различия между удельной стоимостью аналогов, а в данном случае введение корректировки увеличит это различие.

Поправка на обеспеченность коммуникациями

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков различного назначения (табл. 97).

Таблица 97

на Комуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства).	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Источник: 1. <https://statieli.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-proravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b

Оцениваемый участок рассматривается как условно свободный с коммуникациями по границе, т.к. коммуникации относятся к улучшениям, стоимость которых будет учтена в стоимости зданий, определяемой в Отчёте далее. Поскольку участок-аналог №2 обеспечен электричеством, газом, водоснабжением, к нему была применена корректировка в размере

$$(1 / (1,13 * 1,17 * 1,07) - 1) * 100\% = -29,31\%$$

Для участка-аналога №3, обеспеченного электричеством и газом, применялась корректировка в размере:

$$(1 / (1,13 * 1,17) - 1) * 100\% = -24,36\%$$

Расчет удельной стоимости земельных участков в районе расположения Объекта оценки приведен в табл. 98.

Таблица 98.

**Определение удельной рыночной стоимости земельного участка
в районе расположения Объекта оценки**

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Общая площадь, кв.м.	9 263	3 200	1 700	950,0; 6 668,0; 2 584,0
Стоимость участка в руб.	96 000 000	37 000 000	20 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	10 364	11 563	11 765	
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на характер передаваемых прав, %	0	0	0	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	10 364	11 563	11 765	
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Месторасположение	Московская область, Балашиха, мкр. Гагарина, 20	Московская область, Балашиха, мкр. 15А, Советская ул., 32А	Московская область, Балашиха, Щелковское ш., 185	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая
Направление	Щёлковское	Горьковское	Щёлковское	Восточное
Удалённость от МКАД, км	5	9	7	0,3
Поправка на месторасположение, коэффициент	1,3038	1,3038	1,3038	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	13 513	15 076	15 339	
Расположение на 1-й линии	да	нет	да	нет
Поправка на расположение относительно 1-й линии, коэффициент	0,8300	1,0000	0,8300	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	11 216	15 076	12 731	
Поправка на торг, %	-6,0	-6,0	-6,0	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	10 543	14 171	11 967	
Поправка на коммуникации, %	0,00	-29,31	-24,36	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	10 543	10 017	9 052	
Количество корректировок	3	3	4	
Весовой коэффициент	0,364	0,364	0,273	
Удельная стоимость земельного участка в районе расположения Объекта оценки, руб./кв.м.				9 955

Источник: расчёты Оценщика.

Необходимо рассчитать параметр, обратный количеству внесенных корректировок по каждому аналогу (чем больше введено корректировок по аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Для учёта данного фактора, Оценщик экспертно принял решение рассчитывать весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов по следующей формуле:



1/При

Кв_i = -----1/Пр₁+1/Пр₂+...+1/Пр_n

где

Кв_i – весовой коэффициент для i-го аналога;Пр_i – количество корректировок.

Расчёт рыночной удельной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки представлен в таблице 100.

Таким образом, рыночная удельная стоимость прав собственности на земельный участок в районе расположения Объекта оценки составляет округленно 9 955 руб./кв.м.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым объектам;
- определение подходящей единицы сравнения;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами с целью корректировки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости оценки объекта.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам недвижимости Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов недвижимости производился на основании баз данных Internet (www.cian.ru и др.). В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, приведенным ниже. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны (пункт 22 б ФСО-7). Выбор объектов - аналогов проводился в соответствии с ФСО №1 и ФСО №7.

При выборе объектов-аналогов Оценщик учел временные периоды между датами предложений (или сделок) и оценки, наличие достаточной информации по описанию объектов-аналогов, ценовые диапазоны между минимальным и максимальным значениям по выбранным объектам-аналогам за единицу сравнения как на входе (на первоначальном этапе расчета), так и на выходе (перед согласованием результатов). В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи по состоянию на дату оценки.

В качестве единицы сравнения для Объекта оценки выбрана цена предложения аналога за 1 кв.м.

Объем доступных Оценщику данных и правила отбора объектов анализа приведен в разделе 3.2.2 данного Отчета. В качестве аналогов использованы найденные объекты.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения: условия финансирования; время (дата) продажи; местоположение; передаваемые права; возможность торга; размер земельного участка; площадь; наличие коммуникаций; техническое состояние.

Ниже представлены характеристики использованных аналогов (табл. 99 и табл. 100):

Таблица 99.

Характеристики аналогов, использованных для оценки рыночной стоимости зданий гаражей

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые здания
Номер объекта анализа	№1	№2	№3	
Источник информации	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/1294423450/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/266884926/	https://www.realtyman.ru/commercial/prodazha/41842585	
Общая площадь, кв.м	189,5	300,0	1049,0	769,0 и 467,5
Стоимость в руб.	13 075 500	24 990 000	52 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	700	1 000	1 500	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
				Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00 b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b



Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемые здания
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	дата оценки
Местоположение	Московская область, Раменский городской округ, Ильинский рп, ул. Пролетарская, 49/1	Московская область, Балашиха, мкр. 28-й, ш. Энтузиастов, 40	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный, пр-кт Жуковского	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Направление	Юго-Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Расположение на 1-й линии	нет	нет	да	нет
Удалённость от МКАД, км.	22	6	8	0,3
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	оферта	оферта	оферта	приравнивается к сделке
Функциональное назначение, тип объекта	обслуживание автотранспортных средств	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	производственно-складская деятельность с административными помещениями 142 + 290 кв.м. и бытовыми помещениями 290 кв.м.	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Техническое состояние здания / отделки	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым	нет	имеется оборудование	имеется оборудование	оценивается только объект недвижимости

Источник: анализ Оценщика.

Таблица 100.

Характеристики аналогов, использованных для оценки рыночной стоимости здания конторы-общежития

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемое здание
Номер объекта анализа	№1	№2	№3	
Источник информации	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/271898968/	https://kvartelia.ru/lyubertsy/prodam/sklad-2250-m-kotelnicheskaya-ul-9-7484703	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/278319372/	
Общая площадь, кв.м	2 340,0	2 695,0	534,1	1102,4
Стоимость в руб.	52 000 000	105 000 000	53 250 000	
Площадь земельного участка, кв.м	1 000,0	6 800,0	4 780,0	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	дата оценки
Местоположение	Московская область, Балашиха, Пехорская ул., 87	Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 микрорайон, ул. 1 Мая, 17
Направление	Восточное	Юго-Восточное	Восточное	Восточное
Расположение на 1-й линии	нет	нет	нет	нет
Удалённость от МКАД, км.	8	5	14	0,3
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	оферта	оферта	оферта	приравнивается к сделке
Функциональное назначение	здание с административными и производственно-складскими помещениями	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	ОСЗ офисного назначения	ОСЗ контора-общежитие
Этажность	4 этажа и подвал	3 этажа	2 этажа	3 этажа
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Источник: анализ Оценщика.

На основе табл. 99 и 100 был сделан вывод о том, что необходимо внести следующие виды корректировок:



при определении рыночной стоимости зданий гаражей:

- на местоположение (удаление от МКАД);
- на линию расположения;
- на функциональное назначение;
- на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- на наличие земельного участка в составе объекта-аналога;
- на площадь;
- на техническое состояние здания;
- на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым.

при определении рыночной стоимости здания конторы-общежития:

- на местоположение (удаление от МКАД);
- на функциональное назначение;
- на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- на наличие земельного участка в составе объекта-аналога;
- на площадь;
- на количество этажей.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и оцениваемым объектом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определяется на основании соотнесения цен продаж (предложений) зданий, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Поправка на местоположение

Факторами влияния для объектов коммерческого назначения в Московской области являются направление и удаленность от МКАД, а также статус населенного пункта.

Оцениваемые объекты и аналоги находятся в населенных пунктах, расположенных вблизи областного центра – г.Москвы, что, по мнению Оценщика, сопоставимо с оцениваемыми зданиями по статусу населенного пункта, однако направление и удалённость от МКАД различны. Для корректировки на направление и удалённость от МКАД Оценщик считает возможным использовать средние аналитические стоимости по производственно-складским объектам для зданий гаражей и средние аналитические стоимости по объектам офисного назначения для здания конторы-общежития (табл. 101).

Таблица 101.

Сводные данные рынка купли-продажи коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. во выборке	Мин.	Макс.	Сред. во выборке	Мин.	Макс.	Сред. во выборке	Мин.	Макс.	Сред. во выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	45 700	188 700	111 100	45 700	272 200	142 000	48 600	272 200	138 400	27 800	91 800	62 200
	Северо-восток	≈10 км	35 600	161 800	102 700	36 400	305 000	135 100	36 400	280 000	131 700	17 100	101 900	58 900
	Восток	≈12 км	27 100	143 000	89 000	39 800	323 400	139 400	32 300	280 300	131 000	23 500	99 400	56 600
	Юго-восток	≈10 км	33 300	150 500	97 200	33 300	346 100	186 800	31 000	250 000	155 800	17 900	76 600	51 700
	Юг	≈10 км	28 900	175 200	116 800	42 200	350 000	162 000	45 300	295 200	151 800	17 100	121 100	55 400
	Юго-запад	≈15 км	47 000	196 900	138 300	55 400	353 800	235 700	50 000	291 600	194 600	18 800	121 900	72 400
	Запад	≈10 км	42 700	170 700	110 800	42 900	341 500	176 000	46 200	275 000	163 500	35 600	111 100	71 000
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	≈15 км	64 200	174 400	124 800	46 100	326 900	168 500	50 800	251 800	160 100	27 500	103 000	61 900
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	39 000	120 000	77 000	36 800	212 500	93 400	50 000	137 600	86 900	21 600	94 400	43 100
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	15 000	109 800	70 500	23 200	243 300	99 200	22 300	180 900	95 800	15 700	79 800	40 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	20 000	118 200	53 300	21 700	200 900	79 400	21 700	131 000	64 300	8 000	65 000	34 100
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	20 000	96 500	61 800	24 300	218 200	99 700	25 000	149 000	83 200	10 000	68 600	41 300
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	21 100	115 400	66 600	31 100	238 600	145 600	26 100	199 000	129 500	13 600	86 300	52 200
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 400	129 000	74 800	30 000	300 100	157 700	25 400	230 000	128 300	19 800	91 000	60 200
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	30 000	91 900	59 100	26 700	245 600	108 300	30 000	171 700	87 100	15 000	77 800	46 500
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	35 000	146 300	98 000	35 600	281 700	129 900	39 900	206 300	116 400	19 100	72 000	51 700
	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	74 400	49 600	19 000	153 100	73 300	23 000	120 000	67 400	7 500	55 600	23 500
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	92 600	59 300	15 300	140 000	67 100	15 700	117 600	61 800	7 400	62 900	27 300
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	12 500	72 700	38 300	15 100	127 300	60 600	17 100	97 600	56 600	8 200	37 000	18 100
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	17 500	81 500	40 600	18 300	143 600	66 600	22 400	124 100	56 100	3 400	48 400	15 200
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	58 400	17 000	187 500	81 100	21 800	142 100	70 400	6 000	55 800	28 200
за пределами МБК (А-108)	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 400	73 000	47 700	19 400	147 100	72 800	25 600	123 400	63 300	8 100	64 600	29 600
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	44 900	21 400	170 500	89 400	22 900	118 800	61 000	8 000	55 000	27 100
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 800	95 900	58 600	18 000	185 000	85 800	21 500	125 000	72 000	5 000	70 000	29 100
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	16 100	63 500	41 600	19 500	168 300	66 800	22 000	87 400	61 700	5 100	50 000	18 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 500	77 100	33 200	11 500	88 900	48 000	16 300	76 800	45 500	3 000	34 300	14 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	10 900	110 500	51 400	12 700	124 000	65 100	17 700	110 700	62 500	1 500	53 800	16 900
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	13 200	85 400	39 000	17 700	146 400	66 000	17 000	146 400	60 400	2 300	65 000	15 400
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	65 000	31 200	15 000	113 700	60 000	20 000	97 600	41 500	4 000	50 000	19 800
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	15 000	75 000	32 800	15 500	135 000	49 400	19 600	115 000	39 100	1 600	45 000	15 400
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



На основе вышеприведенных данных Оценщик считает возможным провести корректировку на направление следующим образом:

- при определении стоимости зданий гаражей используется аналог №1, расположенный в 22 км от МКАД на Юго-Восточном направлении. Средняя удельная стоимость производственно-складских объектов на аналогичном удалении данного направления составляет 41 300 руб./кв.м., в то время как на сопоставимом удалении Восточного направления удельная стоимость схожих объектов составляет 34 100 руб./кв.м. Следовательно, корректирующий коэффициент на направление для аналога №1 составит $34\ 100 / 41\ 300 = 0,826$;
- при определении стоимости здания конторы-общежития используется аналог №2, расположенный в 5 км от МКАД на Юго-Восточном направлении. Средняя удельная стоимость офисных объектов на аналогичном удалении данного направления составляет 97 200 руб./кв.м., в то время как на сопоставимом удалении Восточного направления удельная стоимость схожих объектов составляет 89 000 руб./кв.м. Следовательно, корректирующий коэффициент на направление для аналога №2 составит $89\ 000 / 97\ 200 = 0,916$.

Для проведения корректировки на удалённость от МКАД Оценщик построил зависимость аналитической стоимости от расстояния до МКАД (табл.102, 103), используя средние значения стоимостей, приведенные в табл. 101:

Таблица 102.

Данные для построения зависимости величины корректировки от расстояния до МКАД для здания гаражей

Интервал удалённости от МКАД, км.	Середина интервала удалённости от МКАД, км.	Средняя аналитическая стоимость производственно-складских объектов, руб./кв.м.
0	12	56 600
12	38	34 100
38	68	18 100
68	143	14 400

Для проведения корректировки на местоположение для зданий гаражей была построена следующая функция:

Зависимость средней аналитической удельной стоимости производственно-складских объектов от расстояния до МКАД

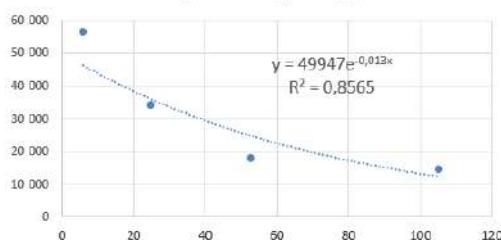


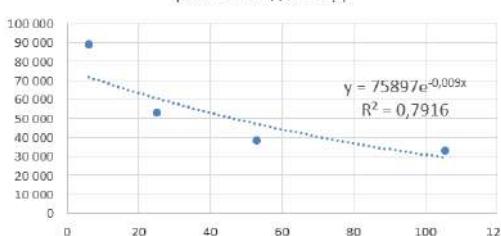
Таблица 103.

Данные для построения зависимости величины корректировки от расстояния до МКАД для здания конторы-общежития

Интервал удалённости от МКАД, км.	Середина интервала удалённости от МКАД, км.	Средняя аналитическая стоимость объектов офисного назначения, руб./кв.м.
0	12	89 000
12	38	53 300
38	68	38 300
68	143	33 200

Для проведения корректировки на местоположение для здания конторы-общежития была построена следующая функция:

Зависимость средней аналитической удельной стоимости помещений офисного назначения от расстояния до МКАД



Корректировка на расстояние до МКАД может быть проведена как отношение значения выведенной функции для Объекта оценки к значению данной функции для аналога.

Рассчитанные корректировки приведены ниже (табл. 104 и табл. 105):



Таблица 104.

Определение корректировки на удалённость от МКАД при оценке зданий-гаражей

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый объект
Местоположение	Московская область, Раменский городской округ, Ильинский рп, ул. Пролетарская, 49/1	Московская область, Балашиха, мкр. 28-й, ш. Энтузиастов, 40	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный, пр-кт Жуковского	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Направление	Юго-Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	22	6	8	0,3
Значение функции $y = 49947 * e^{-0.013x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	37523,3139	46199,1982	45013,4999	49752,5861
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,326	1,077	1,105	

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 105.

Определение корректировки на удалённость от МКАД при оценке здания конторы-общежития

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый объект
Местоположение	Московская область, Балашиха, Пехорская ул., 87	Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный, Саввино, ул. 1 Мая, 17	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Направление	Восточное	Юго-Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	8	5	14	0,3
Значение функции $y = 75897e^{-0.009x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	70624,5034	72557,3409	66911,9220	75692,3545
Поправка на местоположение, коэффициент	1,072	1,043	1,131	

Источник: расчёты Оценщика.

Поправка на линию расположения.

Оцениваемые объекты расположены не на 1-й линии. При оценке стоимости зданий гаражей использовался аналог №3, расположенный на 1-й линии. Ниже приведены величины корректировок по данному фактору:

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.)



Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражющие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удаленным целям предложений объектов, расположенных на "красной линии" улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу).

К расчету примыкают парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площа-

Итоги расчетов СтатГИант на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
A. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,59	0,79	0,75
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,91	0,86
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95
B. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,74	0,84	0,79
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,88
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,00	0,96

01.01.2024

Источник: <https://statreit.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3375-na-krasnyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

На основе приведенной информации, к аналогу №1 применен корректирующий коэффициент в размере 0,95.

Поправка на торг.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Ниже приведены диапазоны скидок на торг (табл.106, 107).



Таблица 106.

Коэффициенты Скидки на торги при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.
Скидки на торги, утогрование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года
 На основе данных участников рынка (организаций-инвесторов и их представителям), пользователем сайтов, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
A. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,87	0,86	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,90	0,82	0,84	0,83	0,74
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,93	0,80	0,83	0,81	0,72
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,85
B. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,84

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommerscheskoj-nedvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommerscheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>

Таблица 107.

Значения величины поправки на утогрование к ценам предложений для активного рынка недвижимости

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,0%	6,7% – 15,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,2%	6,0% – 14,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,2%	7,7% – 16,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3% – 20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,6%	6,5% – 14,6%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.стр.393-394.

Учитывая характеристики оцениваемых объектов, в расчётах Оценщик использовал среднюю скидку на торги -6%, характерную для офисных объектов, и максимальную скидку на торги -14,6% для зданий гаражей (объекты обслуживания транспортных средств).

Поправка на функциональное назначение.

Оценивается здание конторы-общежития, таким образом, все помещения могут быть отнесены к административным. Ниже приведены коэффициенты перехода к помещениям другого назначения и матрица перехода (табл. 108).

Таблица 108.

Значения величины поправки на назначение частей комплекса
по отношению к производственно-складским

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,48	1,42 – 1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,19	1,15 – 1,23

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.стр.378.

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00

b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b

Страница 138 из 288



При определении стоимости зданий гаражей в составе аналога №3 к административным помещениям относится площадь 142 кв.м. (административное помещение на 1-й линии) и 290 кв.м. (2-й этаж здания общей площадью 580 кв.м.), к бытовым помещениям – площадь 290 кв.м. (1-й этаж здания общей площадью 580 кв.м.). В соответствии с вышеприведенной информацией, корректировка может быть рассчитана следующим образом:

$$1 / [(1,48 * (142+290) + 1,19 * 290 + 1 * (1049-142-290-290)) / 1049] = -0,2001 \text{ (или } -20,01\%)$$

При определении стоимости здания конторы-общежития использовался аналог №1, в составе которого имеются как административные, так и производственно-складские помещения, при этом данные о площади каждого типа помещений отсутствуют; в составе аналога №2 к административным помещениям относится площадь 950 и 135 кв.м. В соответствии с вышеприведенной информацией, корректировки могут быть рассчитаны следующим образом:

- для аналога №1

$$1,48 / [(1,48 * 1)^{1/2}] = 1,1918 \text{ (или } +19,18\%)$$

- для аналога №2

$$1,48 / [(1,48 * (950+135) + 1 * (2695-950-135)) / 2695] = 1,2152 \text{ (или } +21,52\%)$$

Поправка на земельный участок в составе объектов-аналогов.

Поскольку Объектом оценки являются только здания (без учёта стоимости прав на земельный участок), Оценщик вычтал стоимости участков из стоимости объектов-аналогов, исходя из рассчитанной ранее удельной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки на уровне 9 955 руб./кв.м. (см.табл. 100) и площади участка в составе аналога. При этом к удельной стоимости участка в составе аналога №3 при оценке здания-общежития использовался корректирующий коэффициент в размере 0,85 в соответствии с нижеприведённой информацией, т.к. участок в составе данного аналога находится на правах долгосрочной аренды:

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2024 года

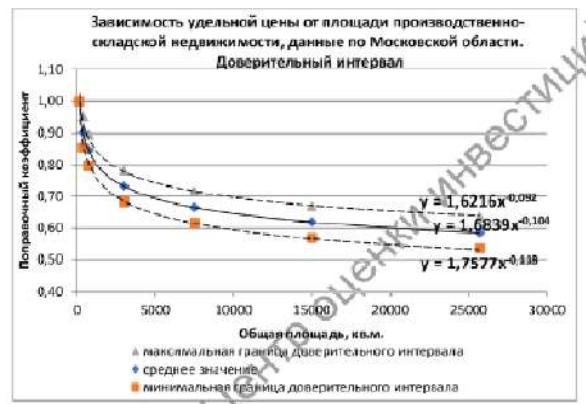
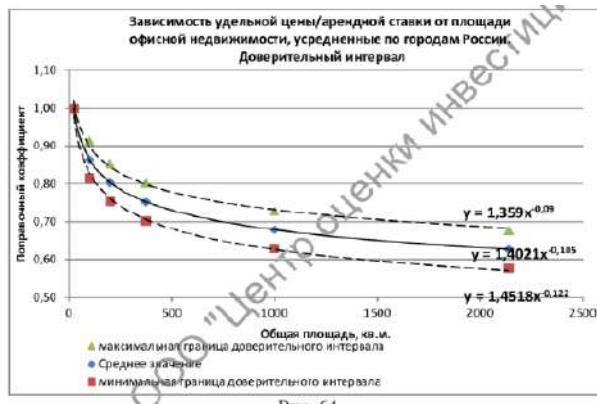
№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,80	0,89	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,92	0,98	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,83	0,94	0,89
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,59	0,85	0,72
5	Для других целей	0,66	0,96	0,81
*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет.				
6	• сроком аренды 49 лет собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций, для сельскохозяйственного производства, для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства, а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,72	0,90	0,82
8	• сроком аренды до 30 лет участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,71	0,99	0,86
9	• сроком аренды до 5 лет участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,20	0,56	0,38

Источник: 1. <https://statreit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3383-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Поправка на площадь.

На рынке объектов недвижимости, как правило, прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена. Данные об изменении цен предложений в зависимости от общей площади объекта недвижимости представлены на графиках ниже:





Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.204.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.223.

Корректирующие коэффициенты могут быть определены как отношение значений вышеуказанных функций для объектов оценки к значениям данных функций для аналогов. Величины корректировок определены в табл. 114-116.

Поправка на количество этажей.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости представлены в табл. 109.

Таблица 109.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Производственно-складская недвижимость

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта в подземной части к удельной цене такого же объекта на наземном этаже	0,84	0,82 0,86
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта в подземной части к удельной арендной ставке такого же объекта на наземном этаже	0,84	0,82 0,86

Офисно-торговая недвижимость

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95 0,97
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,71 0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.264.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр.254.

При определении стоимости зданий гаражей использовались объекты, в которых имеются только надземные этажи, как и в составе оцениваемых зданий гаражей. Корректировка не требуется.

При определении стоимости здания-общежития, имеющего 3 этажа, использовались не только 3-этажные здания. В соответствии с приведенной выше информацией, были определены следующие величины корректирующих коэффициентов:

- для аналога №1, имеющего 4 этажа и подвал:

$$(1*0,96*0,96)^{1/3} / (0,78*1*0,96*0,96)^{1/5} = 1,048;$$

- для аналога №2, имеющего 3 этажа, корректировка не требуется;

- для аналога №3, имеющего 2 этажа:

$$(1*0,96*0,96)^{1/3} / (1*0,96)^{1/2} = 0,993.$$

Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым.

При оценке стоимости гаражей использованы аналоги, в составе которых имеется движимое имущество, не связанное с недвижимым (оборудование), что повышает стоимость аналогов по сравнению с объектом оценки, т.к. объектом оценки являются только объекты недвижимости. По данным аналитического портала statreilt.ru, автосервисные и авторемонтные здания и помещения с оборудованием стоят дороже в среднем на 35% (см. табл. 110):



Таблица 110.

На Оборудование, мебель и технику - Наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.01.2024 года

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в рабочесспособном состоянии и отсутствие современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,04	1,18	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,12	1,05
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, теплицы, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры перевозки, поилки, складания, кратковременное оборудование)	1,18	1,35	1,26
4	Котельные с котельным оборудованием	1,05	1,19	1,10
5	Генераторные с генераторным оборудованием	0,56	1,06	2,43
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильные	1,06	1,19	1,13
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,09	1,05
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,09	1,15	1,12
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,08	1,05
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,02	1,09	1,05
11	Автосалоны (фрагменты пространства броуде) с встроеннымми офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и авторемонтным оборудованием (капитальный ремонт пола и промтум-класса, соединение коммуникаций)	1,22	1,35	1,28
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и авторемонтным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,28	1,42	1,35
13	Здания Гостиницы и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,14	1,20	1,17
14	Здания Санатории, профилактории и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,09	1,22	1,14
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,20	1,33	1,26

Источник: 1. <https://statistic.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3361-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2024-goda>

Учитывая, что продаваемое вместе с аналогами оборудование находится в б/у состоянии, к аналогам применялся корректирующий коэффициент в размере:

$$1 / 1,35 = 0,74.$$

Поправка на техническое состояние зданий.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 111.

Таблица 111.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,22 - 1,28
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,64	0,61 - 0,68
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,21 - 1,26
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,67	0,64 - 0,69

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год, стр. 300.

Оцениваемые здания находятся в удовлетворительном состоянии, поэтому к аналогам №1 и 2 в хорошем состоянии, использованному при определении стоимости зданий гаражей, применялся корректирующий коэффициент в размере $1 / 1,28 = 0,781$.

По остальным параметрам аналоги сопоставимы с оцениваемыми зданиями. Корректировки не требуются. Определение рыночной стоимости зданий представлено в табл. 112 – 114.



Таблица 112.

Определение рыночной стоимости здания с кадастровым номером 50:15:0000000:80600

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Общая площадь, кв.м	189,5	300,0	1049,0	769,0
Стоимость в руб.	13 075 500р.	24 990 000р.	52 000 000р.	
Площадь земельного участка, кв.м	700	1 000	1 500	
Местоположение	Московская область, Раменский городской округ, Ильинский рп. ул. Пролетарская, 49/1	Московская область, Балашиха, мкр. 28-й, ш. Энтузиастов, 40	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный, пр-кт Жуковского	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Расположение на 1-й линии	нет	нет	да	нет
Поправка на расположение на 1-й линии, коэффициент	1,000	1,000	0,950	
Скорректированная стоимость, руб.	13 075 500	24 990 000	49 400 000	
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Поправка на направление, коэффициент	0,826	1,000	1,000	
Скорректированная стоимость, руб.	10 800 363	24 990 000	49 400 000	
Удалённость от МКАД, км.	22	6	8	0,3
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,326	1,077	1,105	
Скорректированная стоимость, руб.	14 321 281	26 914 230	54 587 000	
Функциональное назначение	обслуживание автотранспортных средств	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность с административными помещениями 142 + 290 кв.м. и бытовыми помещениями 290 кв.м.	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Поправка на функциональное назначение, %	0	0	-20,01	
Скорректированная стоимость, руб.	14 321 281	26 914 230	43 664 141	
Поправка на торг, %	-14,6	-14,6	-14,6	
Скорректированная стоимость, руб.	12 230 374	22 984 752	37 289 176	
Площадь участка, кв.м.	700,0	1000,0	1500,0	
Передаваемые права на участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Удельная стоимость права собственности на участок, руб./кв.м.	9 955	9 955	9 955	
Поправка на передаваемые права	1,00	1,00	1,00	
Удельная стоимость участка в составе аналога, руб./кв.м.	9 955	9 955	9 955	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	-6 968 500	-9 955 000	-14 932 500	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб.	5 261 874	13 029 752	22 356 676	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	27 767	43 433	21 312	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	0,864	0,907	1,033	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного	23 991	39 394	22 015	



Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
участка, руб./кв. м				
Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым, коэф.	1,00	0,74	0,74	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	23 991	29 152	16 291	
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	
Поправка на техническое состояние здания, коэф.	0,781	0,781	1,00	
Скорректированная удельная стоимость Р _{скорр} за 1 кв.м., руб./кв.м	18 737	22 768	16 291	
Количество внесённых поправок	6	6	7	
Весовой коэффициент	0,350	0,350	0,300	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м				19 414
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				769,0
Рыночная стоимость оцениваемого здания, руб. с учётом НДС и без учёта стоимости земельного участка				14 929 000

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 113.

Определение рыночной стоимости здания с условным номером 50:15:04:01457:002

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Общая площадь, кв.м	189,5	300,0	1049,0	467,5
Стоимость в руб.	13 075 500р.	24 990 000р.	52 000 000р.	
Площадь земельного участка, кв.м	700	1 000	1 500	
Местоположение	Московская область, Раменский городской округ, Ильинский рп, ул. Пролетарская, 49/1	Московская область, Балашиха, мкр. 28-й, ш. Энтузиастов, 40	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный, пр-кт Жуковского	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21
Расположение на 1-й линии	нет	нет	да	нет
Поправка на расположение на 1-й линии, коэффициент	1,000	1,000	0,950	
Скорректированная стоимость, руб.	13 075 500	24 990 000	49 400 000	
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Поправка на направление, коэффициент	0,826	1,000	1,000	
Скорректированная стоимость, руб.	10 800 363	24 990 000	49 400 000	
Удалённость от МКАД, км.	22	6	8	0,3
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,326	1,077	1,105	
Скорректированная стоимость, руб.	14 321 281	26 914 230	54 587 000	
Функциональное назначение	обслуживание автотранспортных средств	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность с административными помещениями 142 + 290 кв.м. и бытовыми помещениями 290 кв.м.	обслуживание автотранспортных средств, производственно-складская деятельность
Поправка на функциональное назначение, %	0	0	-20,01	
Скорректированная стоимость, руб.	14 321 281	26 914 230	43 664 141	
Поправка на торг, %	-14,6	-14,6	-14,6	
Скорректированная	12 230 374	22 984 752	37 289 176	



Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
стоимость, руб.				
Площадь участка, кв.м.	700,0	1000,0	1500,0	
Передаваемые права на участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Удельная стоимость права собственности на участок, руб./кв.м.	9 955	9 955	9 955	
Поправка на передаваемые права	1,00	1,00	1,00	
Удельная стоимость участка в составе аналога, руб./кв.м.	9 955	9 955	9 955	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	-6 968 500	-9 955 000	-14 932 500	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб.	5 261 874	13 029 752	22 356 676	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	27 767	43 433	21 312	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	0,910	0,955	1,088	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	25 268	41 479	23 187	
Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым, коэф.	1,00	0,74	0,74	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	25 268	30 694	17 158	
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	
Поправка на техническое состояние здания, коэф.	0,781	0,781	1,00	
Скорректированная удельная стоимость $P_{\text{скорр}} \text{ за } 1 \text{ кв.м.}$, руб./кв.м	19 709	23 941	17 158	
Количество внесённых поправок	6	6	7	
Весовой коэффициент	0,350	0,350	0,300	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м				20 425
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				467,5
Рыночная стоимость оцениваемого здания, руб. с учётом НДС и без учёта стоимости земельного участка				9 549 000

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 114.

Определение рыночной стоимости здания с условным номером 50:15:04:01430:001

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Общая площадь, кв.м	2 340,0	2 695,0	534,1	1102,4
Стоимость в руб.	52 000 000	105 000 000	53 250 000	
Площадь земельного участка, кв.м	1 000,0	6 800,0	4 780,0	
Местоположение	Московская область, Балашиха, Пехорская ул., 87	Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. 1 Мая, 17	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Направление	Восточное	Юго-Восточное	Восточное	Восточное
Поправка на направление, коэффициент	1,000	0,916	1,000	
Скорректированная стоимость, руб.	52 000 000	96 180 000	53 250 000	



Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Удалённость от МКАД, км.	8	5	14	0,3
Поправка на местоположение, коэффициент	1,072	1,043	1,131	
Скорректированная стоимость, руб.	55 744 000	100 315 740	60 225 750	
Функциональное назначение	здание с административными и производственно-складскими помещениями	комплекс с административными и производственно-складскими помещениями	ОСЗ офисного назначения	ОСЗ контора-общежитие
Поправка на функциональное назначение, %	19,18	21,52	0,00	
Скорректированная стоимость, руб.	66 435 699	121 903 687	60 225 750	
Поправка на торг, %	-6,0	-6,0	-6,0	
Скорректированная стоимость, руб.	62 449 557р.	114 589 466р.	56 612 205р.	
Площадь участка, кв.м.	1000,0	6800,0	4780,0	4 370
Вид права	собственность	собственность	аренда	
Удельная рыночная стоимость участка, руб./кв.м.	9 955	9 955	9 955	
Поправка на передаваемые права	1,000	1,000	0,850	
Удельная стоимость земельного участка в составе аналога, руб./кв.м.	9 955	9 955	8 462	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	-9 955 000	-67 694 000	-40 448 360	
Стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб.	52 494 557	46 895 466	16 163 845	
Удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	22 434	17 401	30 264	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	0,6209	0,6117	0,7251	
Скорректированная удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	1,082	1,098	0,927	
Этажность	4 этажа и подвал	3 этажа	2 этажа	3 этажа
Поправка на этажность, коэффициент	1,048	1,000	0,993	
Скорректированная удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	25 439	19 106	27 859	
Количество внесённых поправок	6	5	5	
Весовой коэффициент	0,294	0,353	0,353	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки (без учёта стоимости прав на земельный участок), руб./кв.м				24 058
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				1102,4
Рыночная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб. с НДС				26 522 000

Источник: расчёты Оценщика.

Для учёта данного фактора, Оценщик экспертно принял решение рассчитывать весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов по следующей формуле:

$$1/\text{Пр}_i$$

$$\text{Кв}_i = \frac{1}{\text{Пр}_1+1/\text{Пр}_2+\dots+1/\text{Пр}_i}$$

где Кв_i – весовой коэффициент для i-го аналога;

Пр_i – количество корректировок.

Расчёт рыночной оцениваемых зданий приведен в табл.112-114.

Результаты расчета стоимости зданий, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, без учета стоимости земельных участков, выделенных для эксплуатации зданий и прилегающей территории, представлены в табл. 115.



Таблица 115.

Результаты расчета стоимости зданий (без учета земельных участков)

Наименование объекта	Стоимость здания без учета земельного участка, руб.
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	14 929 000
Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:00000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	26 522 000
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:00000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	9 549 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.4. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1. настоящего Отчета.

6.5. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В результате применения различных подходов к оценке стоимости объектов оценки получены значения, приведенные в табл. 118.

Таблица 116.

Результаты расчетов стоимости объектов недвижимости с учетом НДС, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Подходы к оценке		
		Затратный	Сравнительный (рыночный)	Доходный
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	13 171 400	14 929 000	не использовался
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:00000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	44 308 740	26 522 000	не использовался
6	Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:00000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	8 145 720	9 549 000	не использовался

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Рыночная стоимость объекта оценки (С) может быть определена по формуле:

$$Cp = Cz.p. * Q1 + Cs.p. * Q2 + Cd.p. * Q3,$$

где С з.п., С с.п., С д.п. – стоимость объекта оценки, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q1, Q2, Q3 - средневзвешенное значение достоверности определения стоимости затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно.



В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода использованных уместных подходов к оценке зависит от полноты и достоверности имеющейся информации, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Затратный подход – это подход к оценке, который определяет стоимость путем расчета нынешней (текущей) стоимости воспроизведения актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического устаревания. Данный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного объекта, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены для продажи.

Основным условием применения методов сравнительного подхода является наличие информации о ценах сделок (цены предложения, спроса) с объектами-аналогами. При расчетах оценочной стоимости в рамках данного подхода использовались данные о ценах предложения аналогичных объектов. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). При применении доходного подхода в оценке оценщики ориентируются на текущие стоимости периодических доходов, которые приносит объект оценки. В данной оценке не применялся.

Величины, полученные этими подходами, различаются. Для получения итогового значения рыночной стоимости Объектов оценки каждой из полученных величин необходимо придать удельный вес.

Учитывая особенности каждого подхода, Оценщик присвоил сравнительному подходу больший вес 0,7, а затратному – остаточный вес 0,3. В результате взвешиваем данные, полученные используемыми подходами, для получения итоговой стоимости.

Результаты расчета стоимости объектов оценки без учета стоимости земельных участков, с учетом округлений, представлены в табл. 117.

Таблица 117.

Результаты расчета стоимость объекта оценки, с учетом округлений

Наименование объекта	Затратный	Вес	Сравнительный (рыночный)	Вес	Стоимость без учета земельного участка, руб. с НДС
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположено на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	13 171 400	0,3	14 929 000	0,7	14 400 000
Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	44 308 740	0,3	26 522 000	0,7	31 900 000
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	8 145 720	0,3	9 549 000	0,7	9 100 000

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Результаты расчета итоговой стоимости зданий без учета НДС, представлены в табл. 118.



Таблица 118.

Результаты расчета стоимости зданий без учета НДС, с учетом округлений

Наименование объекта	Стоймость без учета земельного участка, руб. с НДС	Значение коэф. НДС	Стоймость, руб. без учета НДС
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	14 400 000	1,20	12 000 000
Здание: конторы-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001, расположенное на земельном участке общей площадью 6 668 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:140	31 900 000	1,20	26 600 000
Гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002, расположенный на земельном участке общей площадью 2 584 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:141	9 100 000	1,20	7 600 000
Итого:		55 400 000	46 200 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.



РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

46 200 000

*(Сорок шесть миллионов двести тысяч)
рублей,*

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600	50:15:0000000:80600	769,0	12 000 000
2	Здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,4 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001	50:15:04:01430:001	1 102,4	26 600 000
3	Гараж, общая площадь 467,5 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23, кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002	50:15:04:01457:002	467,5	7 600 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года)

Оценщик

В.М. Булавка

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
6. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
7. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
8. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
9. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
10. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Магистральные сети и транспорт», 2016 г.
2. Справочник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2016 г.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.
5. «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.
6. Сборник расчетных корректировок СРК-2023 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
5. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
6. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.
7. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА



Аналоги для определения удельной рыночной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки:

1. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/295091629/>

Обновлено: 20 фев, 15:27 313 просмотров, 5 за сегодня

Коммерческая земля, 92,63 сот.

Московская область, Балашиха, мкр. Гагарина, 20. На карте

Щелковская 11 мин. Салтыковская 14 мин. Первомайская 14 мин.

Щелковское шоссе 5 км от МКАД Горьковское шоссе 11 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

96 000 000 ₽ Следить за изменением цены Предложите свою цену

Например, 93 120 000 >

Цена за сотку 1 036 382 ₽ Налог УСН

+7 965 107-91-27

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

автор объявления ID 246160

Отзыв о сайте 21 фото

Площадь участка 92,63 сот. Категория Участок поселений

1:42 04.03.2024

По генплану города Балашихи, утвержденному 20.09.2022 года, земельный участок 0.9263 Га (50:15:0011003:2746) расположен в территориальной зоне: О-1 многофункциональная общественно-деловая зона. Под застройку - строительство многофункционального комплекса (торговля, офисы, гостиница и прочее). Адрес земельного участка: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Гагарина, владение 20.

ПЗЗ утвержден 29.11.2022 года.

Основные виды разрешенного использования земельного участка согласно действующему ГПЗУ:

- хранение автотранспорта 2.7.1;
- размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2;
- коммунальное обслуживание 3.1;
- предоставление коммунальных услуг 3.1.1;
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2;
- обслуживания 3.2.1;
- помощи населению 3.2.2;

96 000 000 ₽ Следить за изменением цены Предложите свою цену

Например, 93 120 000 >

Цена за сотку 1 036 382 ₽ Налог УСН

+7 965 107-91-27

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

автор объявления ID 246160

Отзыв о сайте

1:42 04.03.2024



tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

2. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/289371869/>

Обновлено: вчера, 17:31 1 306 просмотров, 12 за сегодня

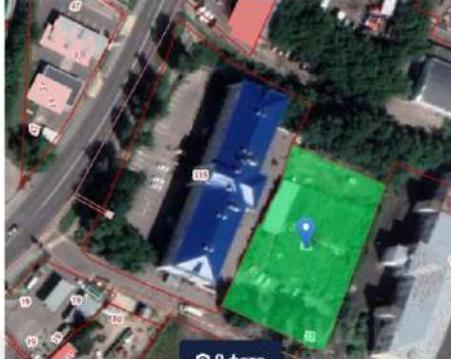
Коммерческая земля, 32 сот.

Московская область, Балашиха, Советская ул., 32А [На карте](#)

Новокосино 17 мин. Щелковская 15 мин. Новогиреево 18 мин.

Горьковское шоссе 8 км от МКАД Щелковское шоссе 8 км от МКАД

[В избранное](#) [Сообщить об ошибке](#) [Скачать](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)



9 фото

[Отзывы с сайта](#)

37 000 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 35 890 000 >

Цена за сотку 1 156 250 ₽
Налог УЧН

+7 916 211-16-85
Специалист работает с 9:00 по 19:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

 РИЕЛТОР
Элеонора Морозова 
4,4 · 13 [Документы проверены](#)

1:42 04.03.2024

← → 🔒 <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/289371869/>

 Площадь участка
32 сот.

 Категория
Участок
промышленности,
транспорта, связи и
иного не сельхоз,
назначения

Продается участок 32 сотки для коммерческой деятельности Московская область , г. Балашиха , ул. . Советская 34 .

Участок расположен в географическом центре города на пересечении транспортных потоков. Высокий автомобильный трафик. 5 минут пешком от жд Станции Балашиха , удобный подъезд с Горьковского и Щелковского шоссе. Получено разрешение на строительство здания 1300 кв.м . Коммуникации центральные .

Вы сможете легко организовать свой бизнес Участок находится в: Территориальная зона О-1 (многофункциональная общественно-деловая зона) В пределах этой зоны обеспечены оптимальные условия для извлечения постоянной прибыли и прироста капитала от капитальных объектов, дохода от аренды, инвестиционного дохода.

(Адрес объекта технически невозможно указать, поэтому указан ближайший)

[Отзывы с сайта](#)

37 000 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 35 890 000 >

Цена за сотку 1 156 250 ₽
Налог УЧН

+7 916 211-16-85
Специалист работает с 9:00 по 19:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

 РИЕЛТОР
Элеонора Морозова 
4,4 · 13 [Документы проверены](#)

1:42 04.03.2024



tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

3. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/296548728/>

Обновлено: 3 мар, 13:01 369 просмотров, 6 за сегодня

Коммерческая земля, 17 сот.

Московская область, Балашиха, Щелковское ш., 185 [На карте](#)

Щелковское шоссе 7 км от МКАД Горьковское шоссе 12 км от МКАД

[В избранное](#) [Сообщить о проблеме](#) [Пожаловаться](#)



7 фото

20 000 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 19 400 000

Цена за сотку 1 176 471 ₽
Налог УСН

+7 964 787-06-39

🕒 Специалист работает с 9:00 по 19:00.
📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
✉️ Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#).

[Написать](#)

 РИЕЛТОР
Игорь Руденшко 
 Документы проверены

1:42 04.03.2024

← → 🔒 https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/296548728/



Площадь участка 17 сот.

Категория Участок
промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Объект 263.

Участок 17 соток под коммерческие цели в г. Балашиха Щелковское шоссе 8 км от МКАД. На участке имеется магистральный газ и электричество. Огорожен. Участок расположен вдоль 1 линии шоссе. Возможные виды разрешенного использования: 4.9.1 Объекты дорожного сервиса, 4.4 Магазины, 4.3 Рынки, 4.2 объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), 4.1 Деловое управление, 4.6 Общественное питание, 6.3 Легкая промышленность, 6.0 Производственная деятельность, 4.9.1.1 Заправка транспортных средств, 4.7 Гостиничное обслуживание.

[Свернуть](#)

20 000 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 19 400 000

Цена за сотку 1 176 471 ₽
Налог УСН

+7 964 787-06-39

🕒 Специалист работает с 9:00 по 19:00.
📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
✉️ Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#).

[Написать](#)

 РИЕЛТОР
Игорь Руденшко 
 Документы проверены

1:42 04.03.2024



tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Аналоги для определения рыночной стоимости зданий гаражей сравнительным подходом:

1. <https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/294423450/>

The screenshot shows a listing for a building/garage unit on Cian.ru. The main information includes:

- Здание, 189,5 м²**
- 13 075 500 ₽**
- Московская область, Раменский городской округ, Ильинский рп, ул. Пролетарская, 49/1**
- Быково 4 мин., Ильинская 5 мин., Удельная 6 мин.**
- Новорязанское шоссе 23 км от МКАД, Новоегорьевское шоссе 22 км от МКАД**

Below the main info, there's a large photo of the building, a button to view 6 photos, and a "В избранное" (Add to favorites) button. To the right, there's a contact phone number (+7 964 769-04-87), a message input field ("Написать"), and a sidebar for the real estate agency Sales Drive.

The screenshot shows a detailed report for the same building/garage unit. Key details include:

- Площадь: 189,5 м²**
- Этажность: 1**
- Год постройки: 1972**

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет за 450 ₽ **Посмотреть пример отчета**

Below the report, there's a detailed description of the industrial park "Ильин лофт". It mentions the building's history, location, and various features like individual entrances/exits and proximity to major roads. There's also a "Отзывы о сайте" (Reviews) button.

Примечание: по данным автора объявления (8-964-769-04-87), при продаже здания к покупателю переходит право собственности на участок площадью 7 соток.



tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

2. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/266884926/>

← → 🔒 https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/266884926/

Обновлено: вчера, 12:19 2 790 просмотров, 4 за сегодня

Здание (В), 300 м²

Московская область, Балашиха, микр. 28-й, ш. Энтузиастов, 40 [На карте](#)

📍 Новогиреево 15 мин. 🚍 Щёлковская 15 мин.

🚇 Горьковское шоссе 6 км от МКАД 🚕 Щелковское шоссе 11 км от МКАД

В избранное 📄 🖌️ 📁 📸 🗂️ ⚡ Пожаловаться



🕒 Отзыв с сайта

🕒 29 фото

24 990 000 ₽ +1

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 24 240 300

Цена за метр 83 300 ₽
Налог УСН

+7 965 273-54-77
+7 966 055-98-61

🕒 Специалист работает с 9:00 по 20:00.
📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
✉️ Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Премиум VIP
☑ Документы проверены

1:43 05.03.2024

← → 🔒 https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/266884926/

Площадь 300 м² Этажность 3 Класс В

Год постройки 2018

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёта

👤 Охват населения	🏢 Арендные ставки рядом
🚶 Пешеходный трафик	📍 Точки притяжения
🚗 Автомобильный трафик	🏢 Конкуренты в радиусе 1 км
💰 Средний бюджет семьи по району	📊 Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 450 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

🕒 Отзыв с сайта

БЛИКИ РЯДОМ!!! СУПЕР ПРЕДЛОЖЕНИЕ!! В настоящее время помещение

24 990 000 ₽ +1

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 24 240 300

Цена за метр 83 300 ₽
Налог УСН

+7 965 273-54-77
+7 966 055-98-61

🕒 Специалист работает с 9:00 по 20:00.
📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
✉️ Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Премиум VIP
☑ Документы проверены

1:44 05.03.2024



<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/266884926/>

Фотографии [29] Описание На карте Похожие объявления

Здание, 300 м²

НИ ОДНОЙ МОЙКИ РЯДОМ!!!! СУПЕР ПРЕДЛОЖЕНИЕ!! В настоящее время помещение мойки готово для заезда. Мойка на 4 поста, площадь 300 кв.м., шиномонтаж, на 2 этаже помещение под сауну. Отдельно стоящее здание находится рядом с территорией большого ГСК и многоуровневого паркинга. Рядом гаражный кооператив 200 гаражей, парковка 250 мест с постоянными клиентами, в мегагустонаселенном районе. Видеонаблюдение, 50 КВт энергии с возможностью увеличения, интернет. Низкие коммунальные платежи. Все оборудование которое имеется, плюс инструменты, входят в стоимость. Комнаты отдыха для рабочих в цокольном этаже. Для клиентов на 2-м этаже отдельно приемная с диванами, креслами, телевизором. Имеется помещение для хранения резины. Есть возможность сделать на территории сервис, автосалон, авто-тиюинг, установка и ремонт автостекла, авто-звук, пошив чехлов на авто, шиномонтаж и многое другое. Рынок / Конкуренция: 1.Напротив многоуровневого паркинга крупный жилой массив. 2.ПРЯМОЙ выезд и въезд на МКАД (внутренняя и внешняя), а также на крупную транспортную arterию - ш. Энтузиастов. 3.Ближайшая автомойка в 3-х км езды. 4.Отдельно стоящее капитальное строение. 5.Разумный срок окупаемости при постоянной арендной ставке. 6. Возможность одновременного ведения до 6-7 бизнесов одновременно в одном месте!!! Все подробности по телефону!

Свернуть ^

24 990 000 ₽

Следить за изменением цены Предложите свою цену

Например, 24 240 300

Цена за метр 83 300 ₽
Налог УЧН

+7 965 273-54-77
+7 966 055-98-61

Специалист работает с 9:00 по 20:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Премиум
Документы проверены

1:44 05.03.2024

<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/266884926/>

Фотографии [29] Описание На карте Похожие объявления

Здание, 300 м²

Об объекте

Площадь	300 м ²
Год постройки	2018
Высота потолков	2,7 м
Возможное назначение	Отдельно стоящее здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Есть
Линия домов	Первая
Площадь участка	0,1 га
Статус участка	В собственности
	Отдельный с улицы

24 990 000 ₽

Следить за изменением цены Предложите свою цену

Например, 24 240 300

Цена за метр 83 300 ₽
Налог УЧН

+7 965 273-54-77
+7 966 055-98-61

Специалист работает с 9:00 по 20:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Премиум
Документы проверены

1:44 05.03.2024



tel. +7(495) 229-49-71

3. <https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/41842585>

← → 🔍 https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/41842585

пересказать ⚡ 📁 🗑️ 🖌️

Помещение, 1049 м², Носовихинское шоссе, 130

Цена продажи: **52 000 000 ₽**
49 571 ₽/м²
руб. дол. евро

+7 (925) 542-76-79
Михаил агентство
84955427679@mail.ru

🕒 04.01.2024
🕒 7 просмотров
❗ Пожаловаться

★ В избранное
□ В сравнение

на карте · Московская область · г. Балашиха · Носовихинское шоссе, 130



RealtyMag.ru

◀ ▶

Описание от продавца

Михаил. Московская обл. Балашиха, микрорайон Кучино, Носовихинское ш. д. 130. Продается 4 строения общей площадью 1049 кв. м., земля в собственности 1500 м кв, помещение в собственности, по обслуживанию лескового и грузового транспорта. 1) Административное помещение 142 кв.м. 2) Бокс под автомойку, шиномонтаж и пост ход-развала 130 кв.м. (со 2 этажом) с 2-мя въездными воротами. 3) Бокс 200 кв.м. под ремонт лескового а/м, также 2 въезды, стапели под кузовной ремонт. 4) Основное здание 580 кв.м., высота потолка от 5 до 7 м, с помещением для персонала, для отдыха и проживания душеванные, санузлы, склады, офисные помещения на 2 этаже. 5) Яма для спасарных работ с крупнотоннажным транспортом, полностью укомплектован - 2 стапеля, профессиональная магистральная камера, пневмозаводка по всему боксу, 2 подъемника: грузовой и лесковой, оборудование для спасарки, малярки, жестянки и шиномонтажа, подборка краски. Имеются стеллажи под холодный склад 200 кв. м, все коммуникации, имеется видеонаблюдение, интернет с собственным сервером, площадка перед въездом 300 кв. м, 1-я линия. На территории магистральный газ, отопление - газовый котел, септик, вода - скважина, электричество - 30 кВт. Продажа в собственность, цена 52 000 000 руб. АГЕНТАМ ПРОСЬБА НЕ ЗВОНИТЬ.

A screenshot of a Windows desktop showing a map application. The title bar includes icons for Start, Task View, File, Home, and Print, along with system status like battery level, signal strength, and date/time (1:46, 05.03.2024). The main window shows a map of Moscow with the MKAD (Moscow Ring Road) highlighted in red. A blue dot marks the user's current location. A yellow shaded area represents the MKAD boundary. The map also shows other roads, landmarks, and green spaces. On the left side of the map, there is a sidebar with the following information:

- расстояние от МКАД:
- МКАД, сеть ЗА
- проспект Жуковского

Движение: Справа налево
Параметры: Оптимизация съездов
29 мин | Приблизительно 12.5 км
Время: Посмотреть подробнее
32 мин | Приблизительно 12.5 км
10 км
Отправить этот маршрут на телефон

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b
Страница 158 из 288

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Аналоги для определения рыночной стоимости здания общежития-конторы сравнительным подходом:

1. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/271898968/>

The screenshot shows a listing for a building with a total area of 2,340 m². The price is listed as 52,000,000 RUB. Key details include:

- Location: Balashikha, Pekorskaya ul., 87
- Nearest station: Shchelkovskaya (15 min)
- Distance from MKAD: 8 km
- Distance from Gorkovskoe shosse: 13 km

The page includes a large photo of the building, contact information (+7 963 752-53-28, +7 967 020-88-58), and a feedback section.

The screenshot shows a detailed report for the same property, available for purchase at 450 RUB. Key features listed in the report include:

- Population coverage
- Pedestrian traffic
- Automobile traffic
- Average family budget in the area
- Rental rates nearby
- Pulling points
- Competitors within 1 km
- Recommendations for business location

The report is offered for purchase at 450 RUB. The page also displays the property's characteristics: 2,340 m² and 4 floors. The right side of the screen shows the same contact information and feedback section as the main listing.



2. <https://kvartelia.ru/lyubertsy/prodam/sklad-2250-m-kotelnicheskaya-ul-9-7484703>

← → 🔍 https://kvartelia.ru/ljubertsy/prodam/sklad-2250-m-kotelnicheskaya-ul-9-7484703 ⚙ пересказать ⋮ Войти

КВАРТЕЛИЯ

Люберцы / Продам / Склады / Объявление №7484703

Склад, 2250 м²
Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9

105 000 000 ₽

 Руслан +7(985)130-73-71

[Обратный звонок](#) [Написать сообщение](#) [Написать отзыв](#) [Жалоба](#)



◀ ▶

◀ Предыдущее объявление



Склад, 792 м²
2 500 000 ₽

Следующее объявление >



Склад, 3283 м²
132 000 007 ₽

1:47 05.03.2024

<https://kvartelia.ru/yubertsy/prodam/sklad-2250-m-kotelnicheskaya-ul-9-7484703>

Описание

Продается производственно-складской комплекс, расположенный на 68 сотках, состоящий из: производственного-складского здания 2250 м², где 950м² офисные помещения и 1300м² производственные-складские; два отдельно стоящих складских павильона 100м² и 210м²; отдельно стоящее здание общежития (гостиница) с кухней и с/у. 135м². Все помещения в хорошем рабочем состоянии. Отопление от своего газопровода низкого давления и котельной. Хорошие асфальтированные дороги и территория. КПП, круглосуточная охрана. Всё в собственности. Подробнее по телефону.

Параметры объекта

Площадь: **2250 м²** Класс здания: **C**

Расположение на карте



3. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/278319372/>

← → 🔒 https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/278319372/

Обновлено: 16 фев, 14:38 733 просмотра, 3 за сегодня

Премиум

Здание, 534,1 м²

Московская область, Балашиха, микр. Саввино, ул. 1 Мая, 17 [На карте](#)

Л Новосибирское шоссе 14 км от МКАД / Л Косинское шоссе 15 км от МКАД

[В избранное](#) [Сообщить о проблеме](#) [Пожаловаться](#)



[В фото](#)

[Отзывы о сайте](#)

53 250 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 51 652 500

Цена за метр 99 701 ₽
Налог НДС включен: 8 875 000 ₽

+7 964 722-08-90

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Гарант плюс АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Документы проверены

На Циан 14 лет Объектов в работе 43

[Отчёт о привлекательности помещения и локации](#) [Купить](#)

1:48 05.03.2024

← → 🔒 https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/278319372/

Площадь 534,1 м² Этажность 2

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёта

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 450 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Объект расположен в активно застраивающемся микрорайоне города - Саввино. Участок общей площадью 47,8 сот., кадастровый номер 50:50:0040209:5, находится в долгосрочной аренде до 2058 года. В 500 метрах расположены река Саввинка и Саввинские озера. С одной стороны - детский сад, с другой - территория школы. Рядом ТЦ САВВИНО, стадион, Дом культуры, и новый перинатальный центр. Объект предназначен под реконструкцию здания, территорию обслуживания и благоустройства. Имеются все необходимые центральные коммуникации.

[Отзывы о сайте](#) [Добавить под любой вид использования:](#)

53 250 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 51 652 500

Цена за метр 99 701 ₽
Налог НДС включен: 8 875 000 ₽

+7 964 722-08-90

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Гарант плюс АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Документы проверены

На Циан 14 лет Объектов в работе 43

[Отчёт о привлекательности помещения и локации](#) [Купить](#)

1:48 05.03.2024



← → 🔍 https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/278319372/

Фотографии (8) Описание На карте Похожие объявления

Здание, 534.1 м²

Возможен перевод под любой вид использования:
Историко-культурная деятельность 9.3;
Автомобильный транспорт 7.2;
Спорт 5.1;
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;
Здравоохранение 3.4;
Коммунальное обслуживание 3.1;
Хранение автотранспорта 2.7.1;
Обслуживание жилой застройки 2.7;
Многотажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6;
Средне этажная жилая застройка 2.5;
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1;
Для индивидуального жилищного строительства 2.1;
Также возможно перевести земельный участок под объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4. 2;
Банковская и страховая деятельность 4. 5;
Выставочная-ярмарочная деятельность 4.10
Полная стоимость в договоре. Собственник физическое лицо.

Свернуть ↗

53 250 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 51 652 500

Цена за метр 99 701 ₽
Налог НДС включен: 8 875 000 ₽

+7 964 722-08-90
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Гарант плюс
Документы проверены

На Цлан 14 лет Объектов в работе 43

Отчет о привлекательности помещения и локации Купить

1:48 РУС 05.03.2024

← → 🔍 https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/278319372/

Фотографии (8) Описание На карте Похожие объявления

Здание, 534.1 м²

Об объекте

Площадь	534,1 м ²
Возможное назначение	Свободное
Состояние	Требуется капитальный ремонт
Площадь участка	0,48 га
Статус участка	В аренде

53 250 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 51 652 500

Цена за метр 99 701 ₽
Налог НДС включен: 8 875 000 ₽

+7 964 722-08-90
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Гарант плюс
Документы проверены

На Цлан 14 лет Объектов в работе 43

Отчет о привлекательности помещения и локации Купить

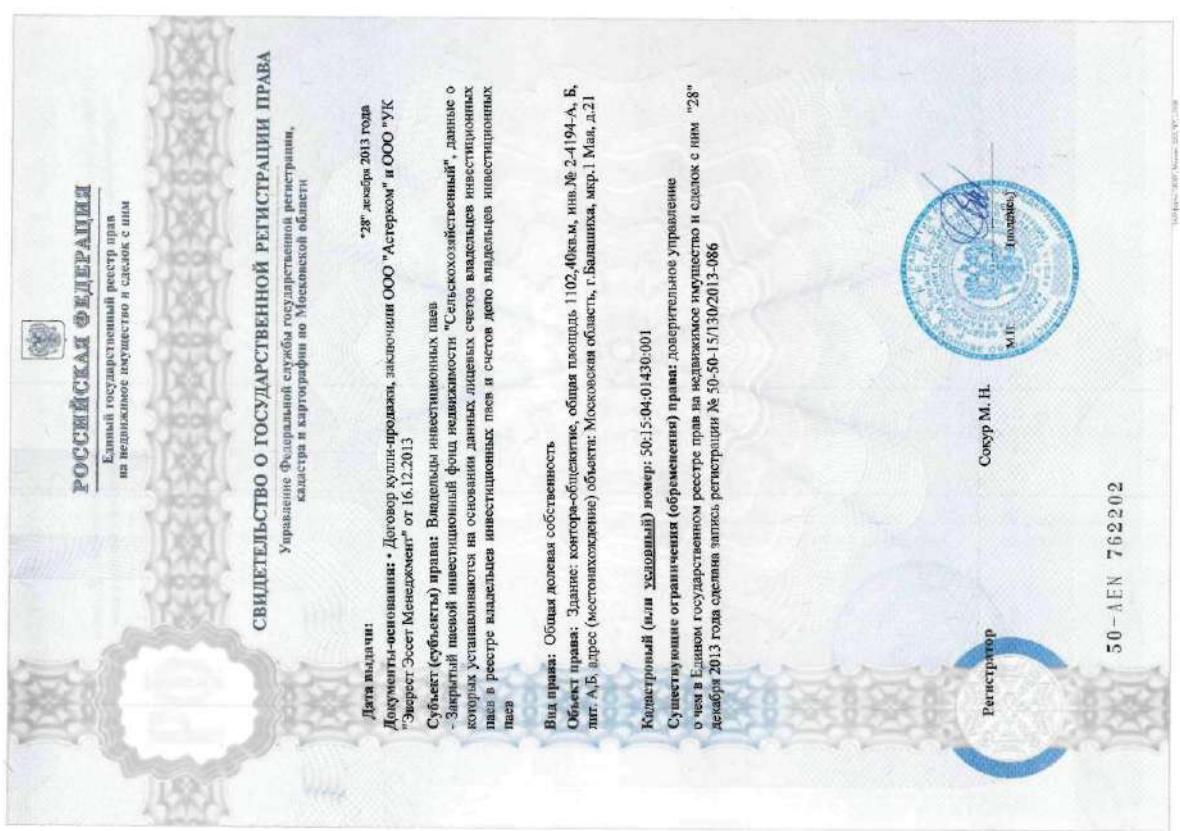
1:49 РУС 05.03.2024



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ,
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА









У. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЙ

Номер	Наименование	По наружному диаметру		
		диаметр, мм	ширина, мм	объем, куб.м
2	Обыческое	3	4	5
3	Компактное	216,30	6,70	2,65 (D)
4	Легкое 1-е звено	157,50	9,57	3,17 (D)
5	Легкое 2-е звено	79,60	3,56	2,78 (D)
6	Промежуточное	73,30	2,60	2,17 (D)
7	Блокировочное	37,70	1,60	1,17 (D)
		3,10	2,67	1,09

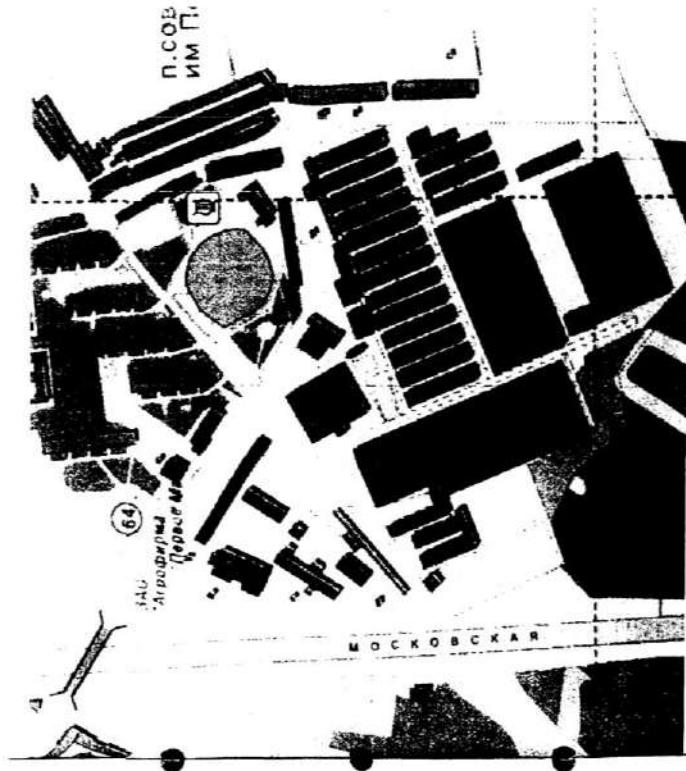
VI. Техники оценки и приемы его применения

VI. Техническое описание здания или его пристройки					
№	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, степень и процесс)			
1	Лестница Б	Физический износ здания - 42 % Частично устарел			
2	Фундаменты	железобетонный стяжка - коррозия?			
3	Каркас здания и перегородки	железобетонные, деревянные железобетонные панели	Несущие конструкции - коррозия, деревянные панели - гниль		
4	Лестница и перегородки	алюминиевые экраны смонтированные с подсветкой			
5	Лифты	бетонные стеклопакеты			
6	Плиты	асфальтобетонные плиты			
7	Сотовые рабицы	алюминиевые щиты			
8	Внутренние сантехнические и инженерные коммуникации	цементно-песчаные, деревянные, керамическая, стекловолоконные, алюминиевые, пластиковые	внутренние коммуникации - ветхие, обрывы		
9	Двери и потолок	алюминиевые двери			
10	Лестница В1	Физический износ здания - 5 % Частично устарел			
11	Фундаменты	железобетонный			
12	Каркас здания и перегородки	картонные			
13	Лестница и перегородки	железобетонные панели			
14	Лифты	алюминиевые щиты смонтированные с подсветкой			
15	Плиты	алюминиевые плиты	алюминиевые плиты по бетонному основанию		
16	Лифты	стеклопакеты	стеклопакеты		
17	Сотовые рабицы	алюминиевые щиты	алюминиевые щиты		
18	Внутренние сантехнические и инженерные коммуникации	алюминиевые трубы, краны, смесители	внутренние коммуникации - ветхие, обрывы		
19	Двери и потолок	алюминиевые двери			
20	Лестница Б	Физический износ здания - 0 % Частично устарел			
21	Фундамент	бетонные ступени и деревянные ступени			
22	Стенки, перегородки	алюминиевые			
23	Перегородки	алюминиевые			
24	Комина	алюминиевые			
25	Лифты	алюминиевые	алюминиевые плиты по бетонному основанию		
26	Плиты	алюминиевые	алюминиевые плиты по бетонному основанию		
27	Лестница и перегородки	алюминиевые щиты	алюминиевые щиты		
28	Сотовые рабицы	алюминиевые щиты	алюминиевые щиты		

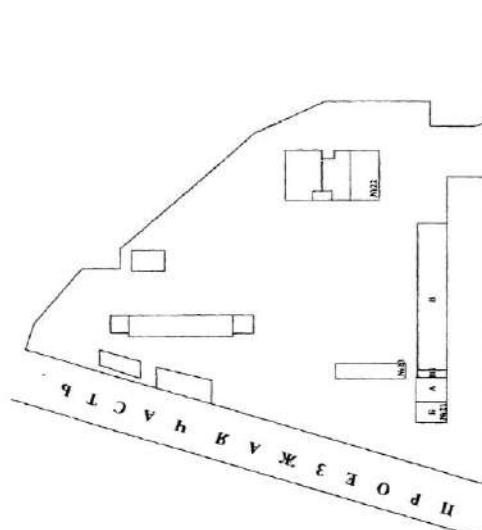
Номер	Наименование стойки и сооружений		Стоимость, %	Действующий норматив стоимости (руб.) в ценах 1969 г.
	1	2		
6	Гидравлический		47	3 587,32
61	Промснегометр		5	1 691,58
а	Артезианский скважинный		0	1 151,5
		Итого:		3 787,35

Полная балансовая стоимость
Остаточная балансовая стоимость (с учетом инв.)
действительная инвестированная стоимость в цехах г.

**Ситуационный план
земельного участка, расположенного по адресу:
Московская область, г. Балашов, дер. 1 км, д. 2/1
М 1:500**



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



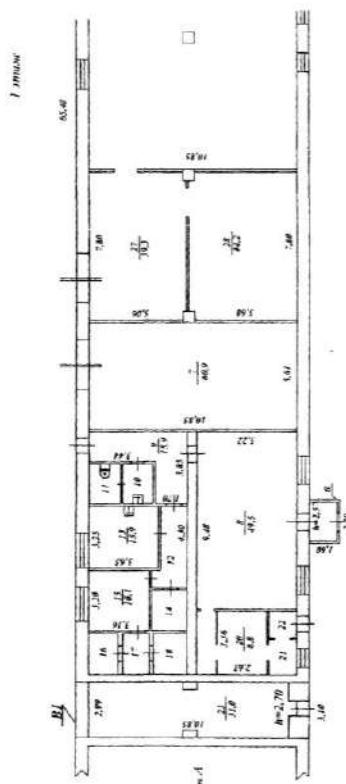
ПРОЕЗЖАЯ ЧАСТЬ

Экспликация площади земельного участка
1190,6 кв.м
Балашинский филиал
ГУП МО "МОБИТ"
Изготовлено
По актуально на
19.01.2007
12.12.2006
Изготавли
Коробков С. П.
Проекты
Макарова Е. А.

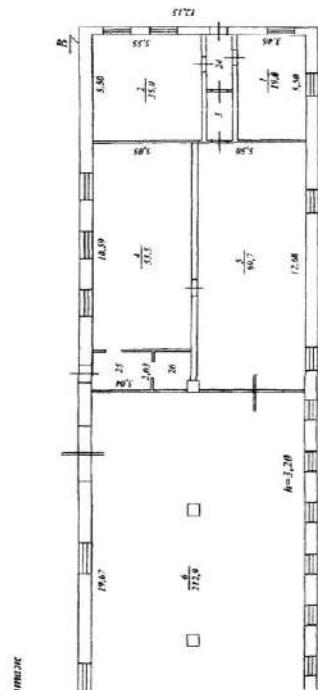
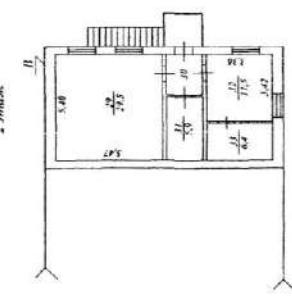


Поэтажный план
(Несущее строение)

Приложение к
расположенного по адресу
Московские Печи, 3, Балашов, Саратовской обл.



жизн



Балашинский филиал
ГУП МО "МОБТи"

Приложение	19.01.2007
По состоянию на	12.12.2006
Изготовлено	Руководство С.Н.
Принято	Администрация Е.А.

Экспликация

к поэтажному плану Нежилое строение
всего земельного участка (другому поселению)
г. Балашиха, мкр. 1 кмк

Номер	Наименование документа	Приложение		Название пояснения	Формула расчета площади по внутреннему плану	Общая площадь	В т.ч. занимаемая	Состав земельного участка	Изменение в земельном участке	Номер
		номер	наименование							
1	Строительный план	акт № 1	акт № 1							1
2	Нашестие на земельные участки	акт № 1	акт № 1							2
3	Нашестие на земельные участки	акт № 1	акт № 1							3
4	Заселение к постройке земельных участков	акт № 1	акт № 1							4
5										5
6										6
7										7
8										8
9										9
10										10
11										11
12										12
13										13
14										14
15										15
16										16
17										17
18										18
19										19
20										20
21										21
22										22
23										23
24										24
25										25
26										26
27										27
28										28
29										29
30										30
31										31
32										32
33										33

Нежилые здания и помещения

Номер	Номер по плану 1	Номер по плану 2	Итого по плану 1	Номер по плану 2	Итого по плану 1
			711,9	625,2	867,7
			57,1	41,0	104,1
			769,0	666,2	102,8



5. Запись о правообладателе.

№ регистрационн	Вид права	Доц	Правообладатель	Документы-основания	Дата
			ЗАО АГРОФИНА «ПЕРВОЕ МАЯ»	Лицензия-предмет № 344/БФ от 26.01.1994 Свидетельство о госуд. регистрации прав.	
№ 50-011/1528/	Собств.	Лит А.Б			
2003-353.1	Общ. пт.	1102.4кв.м		Зарегистрирован в ЕГРП от 01.12.2003	
Зарегистрировано ограничение права: запрещение сдасток с имуществом. Регистрация № 50-01/15-29/2004-47 от 30.07.1994					

установлено ограничение права: запрещение сделок с недвижимостью. Регистрация №50-01/15-29/2004-47 от 30.07.04

50

Технический паспорт

Выполним		Технический паспорт		Проверил
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись	
Будников Г.К.		Парубей Н.В.		Г.Г. Попов

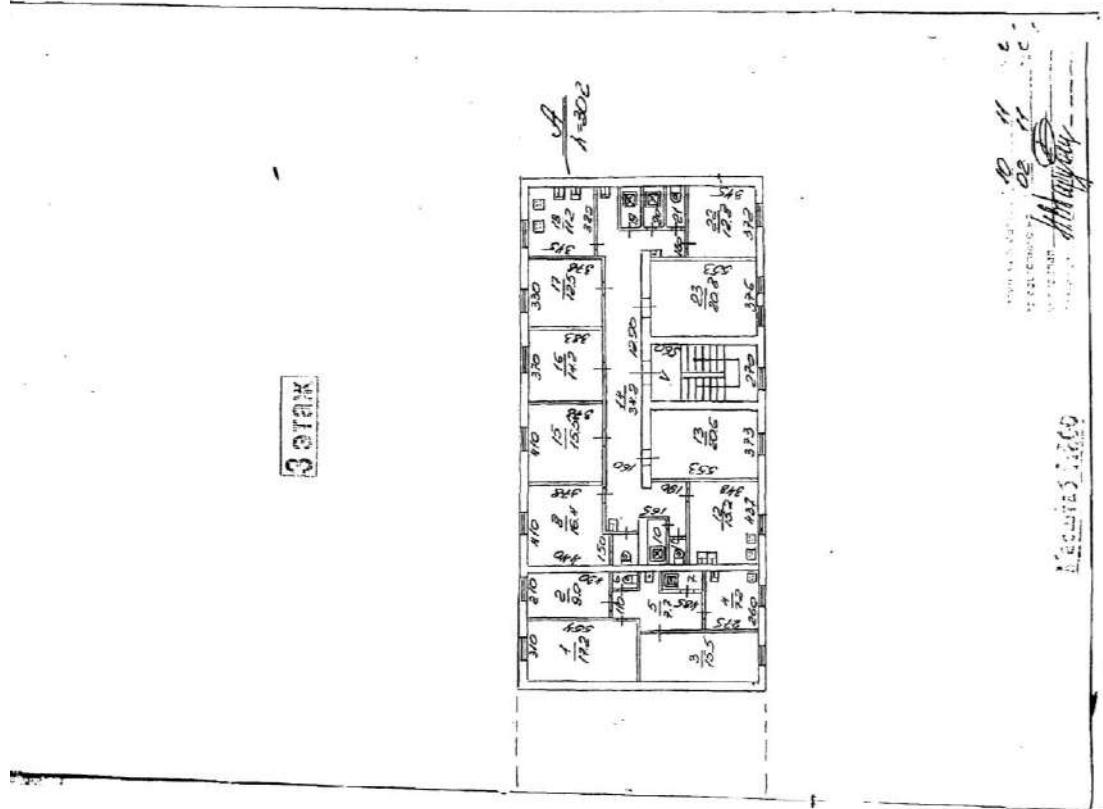
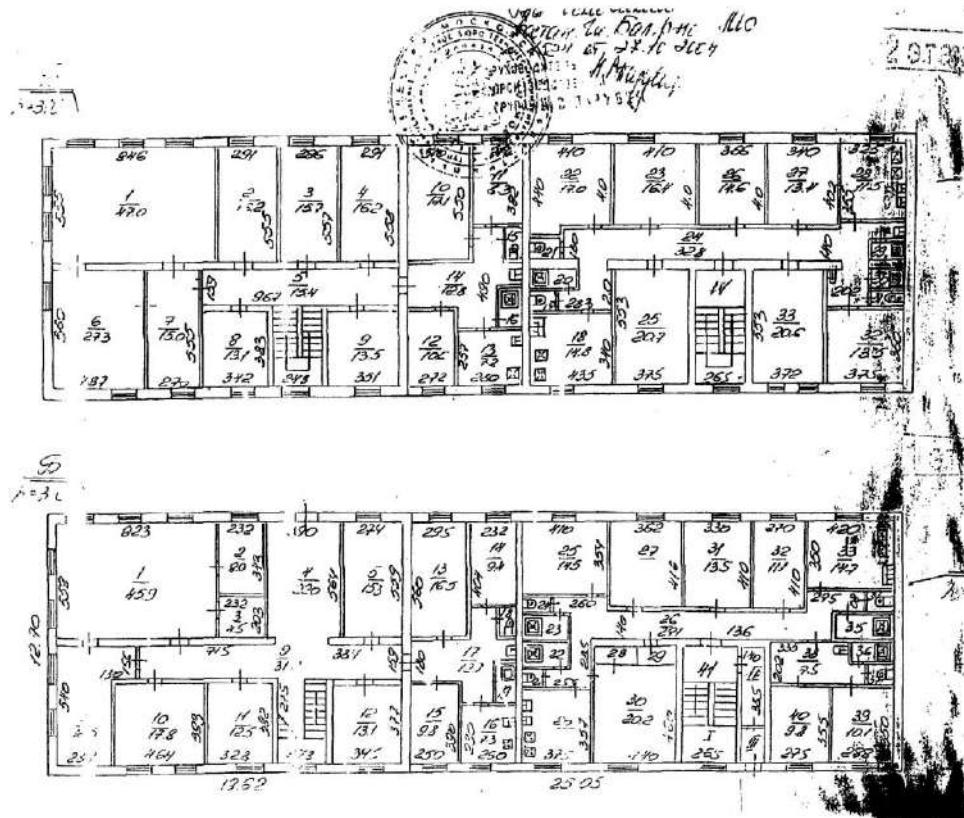
Технический паспорт			
Ф.И.О.	Выполненная	Проверил	
Буянова Г.К.	Подпись	Ф.И.О. Парубен Н.В.	Испытатель <i>Н. Парубен</i>
			

TAKENAWA

Выполнил

Технический паспорт		Проверил	Ф.И.О.
Алекс	Парубей Н.В.	Ильин Н.В.	Парубей

Технический паспорт



ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания, расположенного в городе [одном из поселений]

к поэтажному плану здания, расположенного в городе (группам поселений)

2. Болотники, вид. I Мягк. 2/1		Название по- мешаний: ковы- ль, кукуруза, сое- динации и т.п.	Формула посадки плодови- ми по инве- нтируемому объекту	Очертания инвентариза- ции	Маркировка инвентариза- ции	Маркировка инвентариза- ции	Блоки, блоки и т.п., включая коды	Блоки, блоки и т.п., включая коды	Блоки, блоки и т.п., включая коды		
Номер посадки	Номер посадки								Номер посадки	Номер посадки	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
19	Кукуль	18	Кукуль	19	Кукуль	14,8	14,8	14,8	14,8	14,8	14,8
20	Луговник	21	Луговник	20	Луговник	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
21	Луговник	22	Луговник	21	Луговник	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
22	Желанка	23	Желанка	22	Желанка	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
23	Желанка	24	Коридор	23	Желанка	17,0	17,0	17,0	17,0	17,0	17,0
25	Желанка	26	Желанка	25	Желанка	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
26	Желанка	27	Желанка	26	Желанка	32,8	32,8	32,8	32,8	32,8	32,8
27	Желанка	28	Желанка	27	Желанка	14,6	14,6	14,6	14,6	14,6	14,6
28	Желанка	29	Луговник	28	Желанка	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
29	Луговник	30	Луговник	29	Луговник	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5
31	Луговник	32	Луговник	30	Луговник	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
32	Луговник	33	Луговник	31	Луговник	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
33	Луговник	Итоги по 2 этапу		32	Луговник	185,4	185,4	185,4	185,4	185,4	185,4
IV		Итоги по 3 этапу		33	Луговник	127,7	127,7	127,7	127,7	127,7	127,7
										15,2	

KODZEKOMA MUNICIPAL COUNCIL MEETING

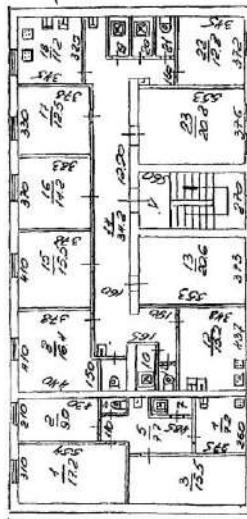
ЭКСПЛИКАЦИЯ

5

**ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (пгт) поселении
Балашиха, ул. Новогодняя, д. 21**

Номера помещений		Номера этажей		Итого по помещению в т.н.	
Помещение	Площадь	Помещение	Площадь	Помещение	Площадь
1. Кабинет	65,9	2. Киска	8,0	3. Кабинет	45,9
3. Кладовая	4,5	4. Выставочная	22,0	5. Кабинет	15,3
5. Кабинет	16,5	7. Кабинет	16,5	9. Коридор	31,2
10. Кабинет	17,8	11. Кабинет	12,5	12. Кабинет	13,1
12. Кабинет	16,5	13. Кабинет	9,4	14. Кабинет	9,8
15. Кабинет	7,3	16. Кухня	11,5	17. Кухня	11,2
18. Гараж	2,4	19. Атта	2,4		
Итого:	166,8	81,1	245,9		

3 этаж



Государственное агентство
по управлению государственным имуществом
Российской Федерации
Санкт-Петербургский филиал

145-765-1210

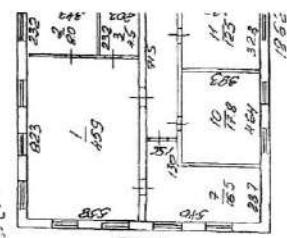
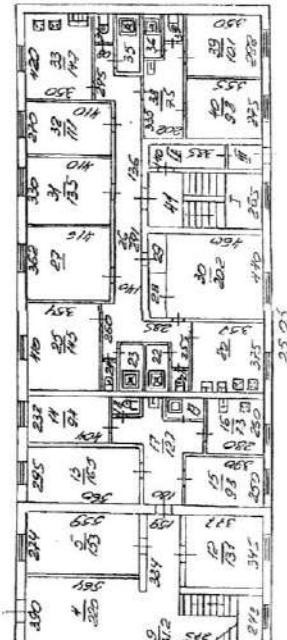
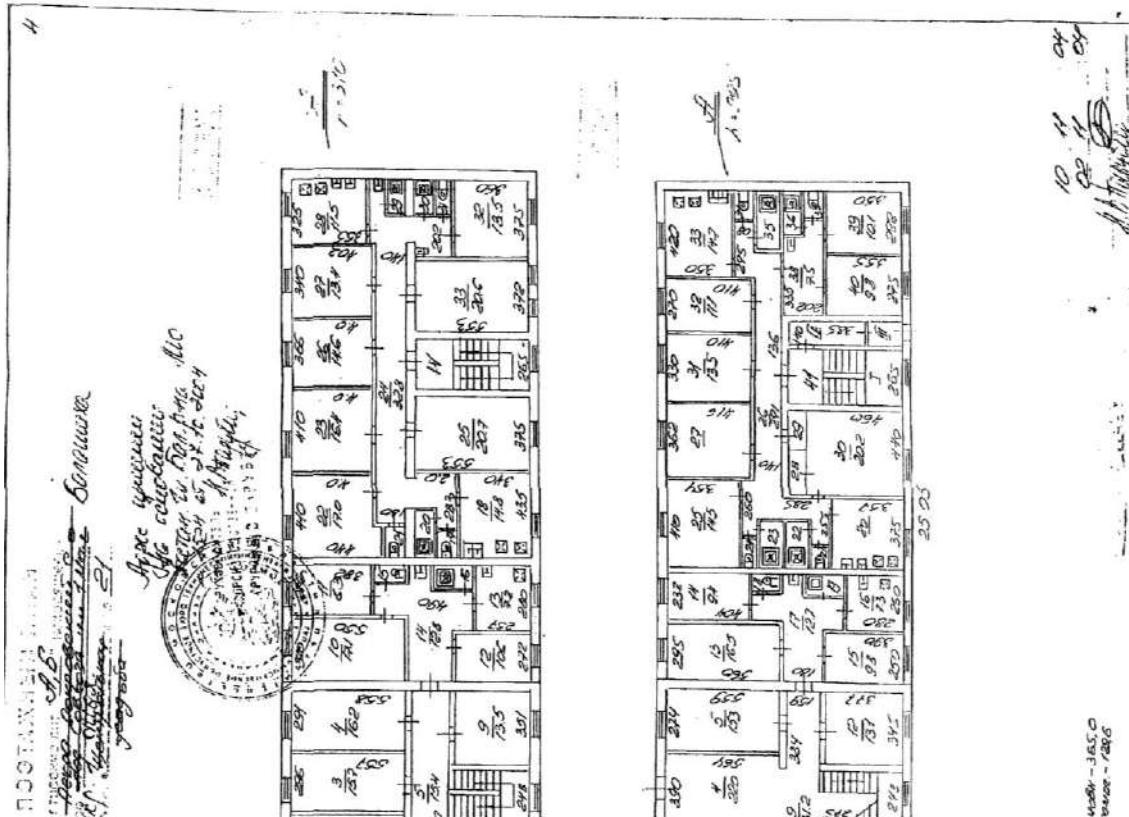


Экспансия

Состав земельного участка									
Назначение по-мещения: комна-та, кухня, кори-дор, ванная и т.д.									
Назначение по-мещения: комна-та, кухня, кори-дор, ванная и т.д.									
Номера земельных участков	Площадь земельного участка, кв.м.	Номера земельных участков	Площадь земельного участка, кв.м.	Номера земельных участков	Площадь земельного участка, кв.м.	Номера земельных участков	Площадь земельного участка, кв.м.	Номера земельных участков	Площадь земельного участка, кв.м.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Итого по Границам:		178,3	178,3	94,3	94,3	80,2	80,2	22	22
Итого по Границам:				23	23	17	17	15,1	15,1
Итого по Границам:						15,1	15,1	2,1	2,1
Итого по Границам:								1,1	1,1
Итого по Границам:									1,1
Итого по Границам:									

Состав земельного участка									
Назначение по-мещения: комна-та, кухня, кори-дор, ванная и т.д.									
Назначение по-мещения: комна-та, кухня, кори-дор, ванная и т.д.									
Номера земельных участков	Площадь земельного участка, кв.м.	Номера земельных участков	Площадь земельного участка, кв.м.	Номера земельных участков	Площадь земельного участка, кв.м.	Номера земельных участков	Площадь земельного участка, кв.м.	Номера земельных участков	Площадь земельного участка, кв.м.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Итого по Границам:		178,3	178,3	94,3	94,3	80,2	80,2	22	22
Итого по Границам:				23	23	17	17	15,1	15,1
Итого по Границам:						15,1	15,1	2,1	2,1
Итого по Границам:								1,1	1,1
Итого по Границам:									

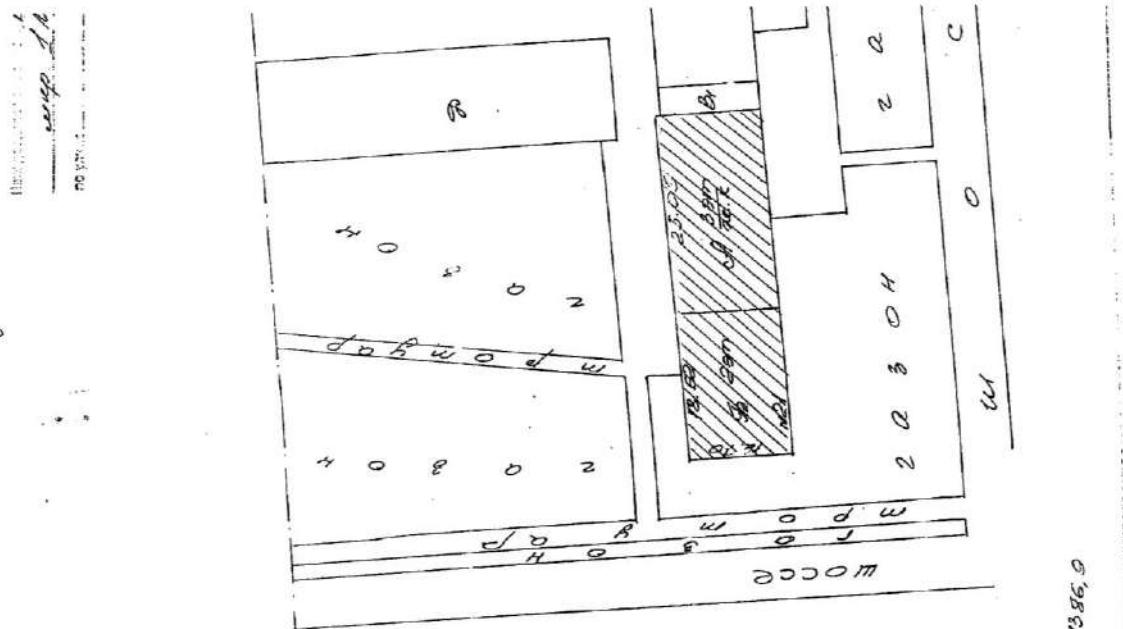




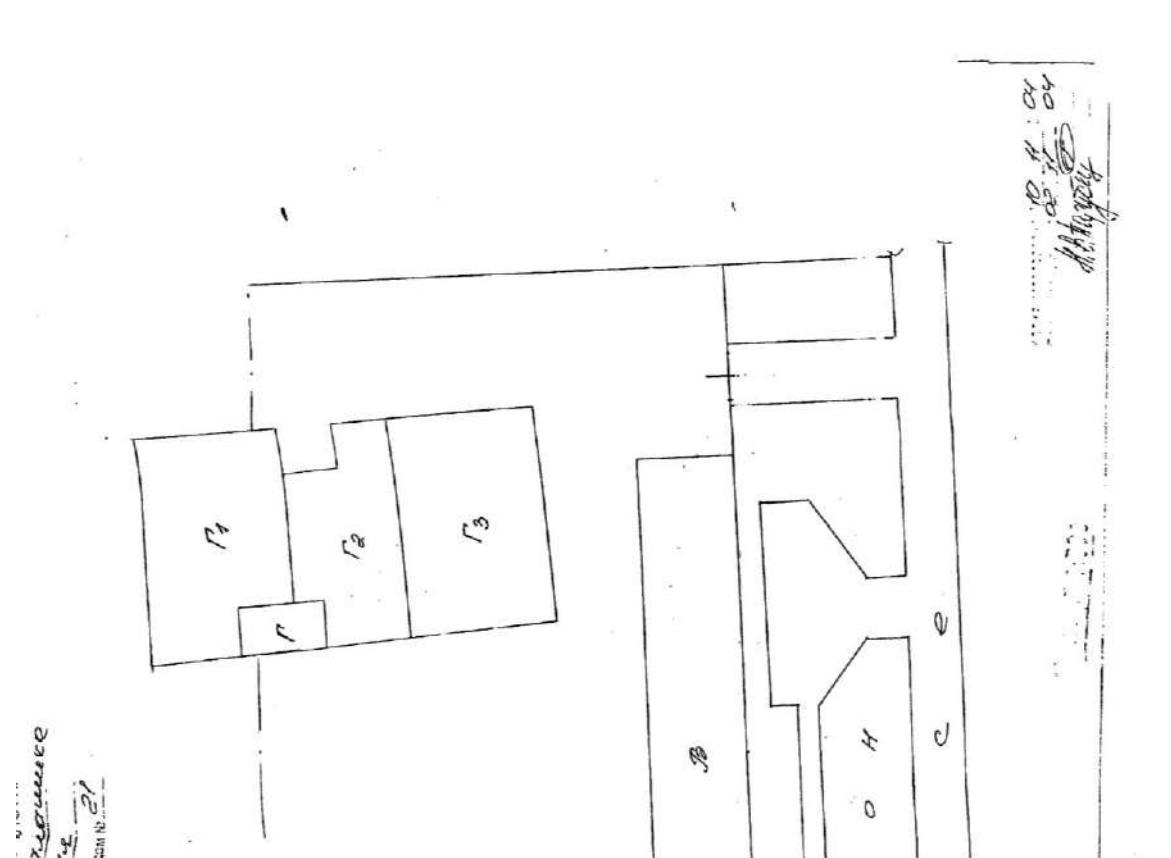
46500 - 36500
46500 - 4200

11004
11004
11004
11004





1386.0



1386.0



Паспорт

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Форма, тип проекта

Лотера D (Балтийка) Год постройки Число этажей

Год построенного капитального ремонта

Кроме того имеется:

Комнаты в здании:

Стояночный объем - 1996 куб.м

Иного обвода площадь - 467,5 м²; из них:лит. А 467,5 м².из них: Нежилые помещения: общая площадь 467,5 м²,в том числе обиваемая площадь нежилых помещений 407,3 м², эксплуатируемая площадь 402 м².

Пешеходные здания и помещения

Назначение помещения	Площадь кв.м		
	общая	основная	автомобильная
Всего			

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 23	по улице (пер.) № 22	Лит. Д
Область, республика, край		
Район	Московская область	
Округ		
Город (пр. поселение)	г. Балашиха	

Паспорт составлен по состоянию на 26 Октября 2005 г.

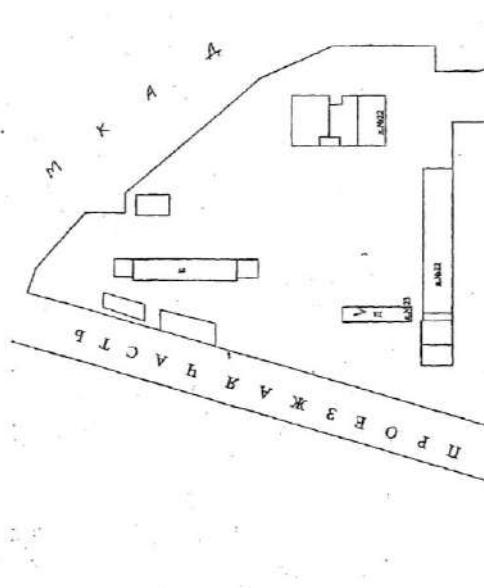
для обследования объекта 1 этажа

187774?



II. Техническое описание здания или его пристройки

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ



ПРОЕКТ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

М.И.Лебедев
т.м.р. 27.09.94

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	
		3	Число этажей
1	Литера А	2	Физический инв. здания - 40 %
2	Фундаменты	2	
3	Каркас, стены и перегородки	2	
4	Потолки и перекрытия	2	
5	Планы	2	
6	Приемка	2	
7	Онлайн-работы	2	
8	Выявление	2	
9	Санитарно-технические работы и электромонтажные установки	2	
10	Прочие работы	2	

Номер п/п	Наименование	Износ	Маркировка конструкции
1		2	4

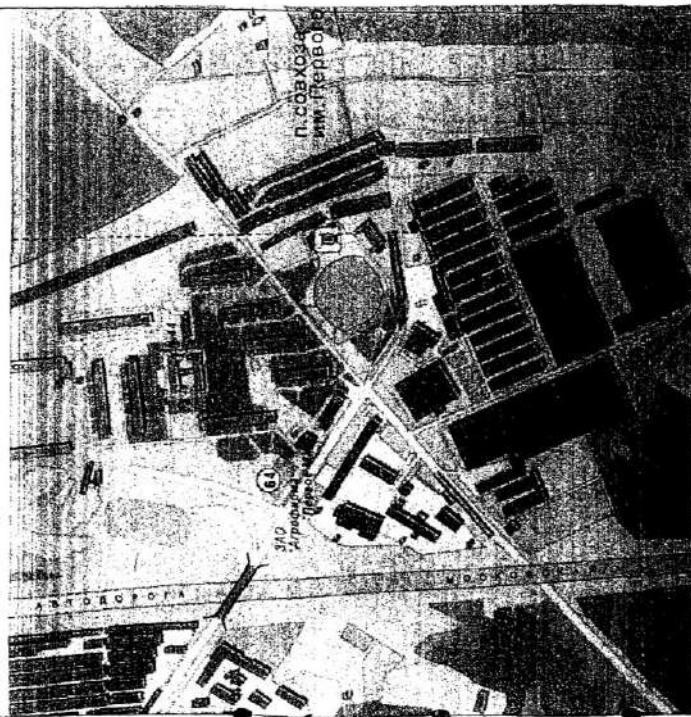
ПРОЕКТ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ



Эксперимент в городе (второго поселения)							дом №	23
г. Балтийск								
номер (пер.)	№	№	Назначение	Формула поиска	Общая	Причины	В т.ч. в	Основные
номера по пас-спискам	номера	номера	помещения	поиска по внутренней оболочке	т	т	т	т
1	2	3	4	5	6	7	8	
И	И	И	1	изделия для обитания	5,127*65	2,730	27,3	
И	И	2	парож.	5,125*84	2,220	53,2		
И	1	3	изделия для обитания	23,497*13,5*2,5*0,15*0,3*0,9*2	277,40		273,4	
И	1	4	изделия для обитания	5,497*1,10	62,40		62,4	
И	1	5	изделия для обитания	5,64*5,40	35,90		35,90	
И	1	6	изделия для обитания	3,62*5,43	18,70		18,70	
И	1	7	изделия для обитания	3,97*2,66	11,00		11,00	
И	1	8	изделия для обитания	2,89*7,53	4,60		4,60	
Итого по поселению:							467,50	467,50

Примечание. Типы сюда включаются в результате уточнения размеров (если не замерлось по № 1).

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



III. Благоустройство площади встроенных пежевых помещений, пежильных зданий и служебных построек (кв.м)

Наименование	Признаки
Бактериофаги	2
Компактные	467,5
Однокомпонентные, от 75% до 100% инактивные	467,5
Многочленные, с компактной оболочкой	467,5
Несимметрические, неизоморфные	467,5
Симметрические, сферические	467,5
Анисометрические	467,5
Изометрические, сферические	467,5
Изометрические, несферические	467,5

IV. Criterios de evaluación

Лист записи	2	Субъект права, юр. лицо гражданский - дочернее юр. лицо - по управлению имуществом, находящимся в собственности	Документы, подтверждающие право собственности, находящимся в собственности	Документы, подтверждающие право собственности, находящимся в собственности
17	27.10.2015	Зарегистрировано общество Акционерное Титульное АО	Свидетельство о государственной регистрации зарегистрировано 27.10.2015 г. № 345/Ф ГУ МЧС России по Костромской области. Данные в ЕГРП она 20.12.2014г. № 30/10/1-48/2014-24 (выдано ном спб 04.10.2015г.)	Свидетельство о государственной регистрации зарегистрировано 27.10.2015 г. № 345/Ф ГУ МЧС России по Костромской области. Данные в ЕГРП она 20.12.2014г. № 30/10/1-48/2014-24 (выдано ном спб 04.10.2015г.)

составляющая инвестированная стоимость в ценах 1969 г.
одинаковая стоимость
стоточная балансовая стоимость (с учетом инфляции)
составляющая инвестированная стоимость в ценах 2005 г.

W. COMPTON

ПЕРЕВОДЫ СО СТИХИИ ПОЭЗИИ

Номер записи	Номерная подпись	Приложение к настоящему записи, (протокол)
1	2	3
		4

Паспорт изготавлен 27 Октябрь 2005 г.

Исполнители	Евдокимов Е.Е. Пантелейонов И.В.
Проверки	
Паспорт выдан "	15.05.2005 Городской инспектор по охране труда
Директор филиала	Г.И.Красильников

ДОГОВОР

JOUBRE

Ergonomics in Design

2.2.2. Арендатор обязан вносить арендную плату в размере, определенном в настоящем Договоре;

2.2.3. Арендатор обязан произвести вывод мусора с территории арендованного имущества своевременно и за свой счет;

2.2.4. Соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегревов электроприборов;

2.2.5. Уплатить арендную плату по своему банковскому счету, уплачивая членки арендной платы в течение 3-х дней после прекращения Договора аренды;

2.2.6. Возвратить Арендодателю имущество, в состоянии, пригодном для дальнейшего использования;

2.2.7. В случае отказа Арендатора от выполнения настоящего Договора, Договор навсегда отменяется с момента отмены аренды со дня подписания Договора. Договор навсегда отменяется с момента отмены аренды со дня подписания Договора.

2.2.8. Поместив на Помещение несанкционированные предметы, Арендатор обязан уплатить арендную плату за Помещение, начиная со дня Помещения, и уплатить Арендодателю не менее чем за один календарный месяц, до дня предполагаемого отзыва. В случае несоблюдения срока предупреждения Арендатор обязан уплатить арендную плату за Помещение, начиная со дня Помещения, и уплатить Арендодателю не менее чем за один календарный месяц, до дня предполагаемого отзыва.

Права Арендатора и Арендатора.

2.12. Арендодатель вправе привозить остаток Арендованного имущества.

2.12.1. Арендодатель вправе требовать растворения настоящего Договора в следующих случаях:

— если Арендатор умышленно или по неосторожности ущадит состояние Арендованного имущества;

— если Арендатор в течение 2 (Двух) недель после 10-го числа месяца, подписанного оплаты, не определенном настоящим Договором, привозит Арендованное имущество в плохом порядке,

— если Арендатор использует Арендованное имущество для пределей, отличных от установленных Арендодателем в настоящем Договоре;

2.12.2. Арендодатель, вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в случае намерения Арендатора привезти Арендованное имущество в пользование Арендатора с превышением нормативов транспортировки Арендованного имущества в одностороннем порядке в срок не более чем за 1 (Одни) месяц.

2.12.3. По требованию Арендатора Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случае неправомерства Арендодателем Арендованного имущества в пользование Арендатору, либо созданы иные условия настоящего Договора в соответствии с условиями Договора или низким качеством Арендованного имущества.

3. Условия об оплате по Договору

3.1. Размер арендной платы за Арендованное имущество составляет 19 / 000 (Девятнадцать тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС (18% * 2 695 рублей / 1 конвой).

3.2. Арендатором ежемесячно, плюс оплата за превышение лимита на расчетный счет Арендодателя.

3.3. Арендатор вправе перечисление денежных средств на расчетный счет Арендодателя, включая оплату за электрокрасление и отключение организаций Арендодателя, путем оплаты счетов, выставленных Арендодателю соответствующей организацией.

1 Планета Человека

1.1. В соответствии с условиями инвестиционного договора Арендатор передает Арендатору, в Арендатор, право пользования недвижимым имуществом (далее по тексту – «Арендованное имущество»), находящимся в аренду следующего недвижимого имущества:

- Нежилое помещение общего назначения 19,0 (девятнадцать кв.м., расположение в здании строения – гарараж, назначение: жилой, 2-этажный, общая площадь 19,0 кв.м., инв.№194, лит.В-Б16, классификация (по установленному) номер: 0000000000000000, адрес (местонахождение объекта): Московская область, г.Балашиха, мкр-н 1 Маш, строен.21.

Московское Арендованное имущество, в том числе оно площади и иные характеристики обозначены на плане: 

Приложение Г приложении № 1 настоящему Поговору.

1.2. Арендованное имущество по приведенным параметрам инвестиционных, паспорт 31ИКН недвижимости Сельскохозяйственного назначения для целей личевой собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданном 15 декабря 2013 года серия 50-АЕ № 742201. Запись в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28 декабря 2013 года № 50-151/13/01-13/089.

1.3. Арендатором выступает арендатор арендного имущества, приобретенного арендодателем на правах собственности.

1.4. Арендодатель, правоотношения с которым возникли в результате передачи аренды другому лицу, не является участником настоящего Договора.

1.5. Настоящим Арендодатель подтверждает, что по состоянию на момент заключения настоящего Договора не будет являться и привлечь к ответственности по настоящему Договору Заявителя никакого из вышеперечисленных лиц.

1.6. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) календарных месяцев, с 15 мая 2015 г. по 11 апреля

Notes on the

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется переданным Арендателем имущество.

СЛІЧНІ-ПРИКЛАДА АРЕНДУЄМОГО

THE JOURNAL OF CLIMATE

ПЛАН арендного помещения,
расположенное в здании гаража общевойсковой части №769кв., по адресу: М.О. г. Балашиха, микр.1Мая, д.21
количество помещений 1 - площадью 19,0 кв.м.
- арендное помещение площадью 19,0 кв.м., расположено по адресу: М.О. г. Балашиха, микр.1Мая, д.21

4.4. Все разнотаски, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, по наименованию будут решаться путем претворения между Сторонами. При выполнении обязательств по настоящему Договору Стороны будут привлекаться к ответственности в соответствии с законодательством РФ и особыми условиями в нем.

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b

03 ИЮЛ 2015

АКТ
Сделки-приема арендованного имущества

г.15 мая 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания „Эверест Эксперт Менеджмент» на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паями инвестиционных фондов и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленной Федеральной службой по финансовым рынкам

известившим фондом недвижимости «Управляющая компания „Эверест Эксперт Менеджмент“ (Правила оперативного управления ЗПИФ недвижимости «Сельхозкомплекс», зарегистрированные ФСФР России об акте № 2271), далее - «Арендодатель»

и Альфредовича, действующей на основании доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Альфредовича С.М., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с днем города, и

Общество с ограниченной ответственностью «Бережки», также - «Арендатор», в лице Генерального директора Альбания Рубена Мишеляна, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны» подписав настоящий Акт (далее - Акт) ознакомлены.

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество (далее - Арендованное имущество), находящееся в собственности у Арендодателя:

-Несколько помещений общим площадью 19,0 (девятнадцать девять кв.м., пин. № 4194, инв. № В1-в, квадратный (или условный) номер: №15-000000088600), адрес: г. Москва, ул. Марии, стро.21.

2. Арендодатель и Арендатор не имеют друг к другу взаимных претензий по переданному арендованному имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству арендованного имущества и иных претензий.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах - по одному экземпляру для Арендатора и Арендодателя.

Реквизиты и подпись сторон.

Арендодатель:

ООО «УК „Эверест Эксперт Менеджмент“» («Сельхозкомплекс»)
Местонахождение: 119270, г. Москва, Лужковская набережная, дом 24, строение 4, этаж 4, комн. № 19.

ИНН 770762054, КПП 773901001
Зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонном инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, в реестре государственных регистраций юридических лиц серии 77 № 0990-54668

по 40701810092000546428
в Банке ТПБ (АО)

к/с 30101810200000000823
БИК 044242523

Капкачанова Линера Альфредовна, действующая на основании доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данининой О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385

Альбания Рубен Мишелян

<p

Еверест Азет Недвижимость
к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015г.

Московская область, г. Балашиха

08 ИЮН 2016
С.А. № 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эстейт Менеджмент»

и индивиду на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, представляемая Федеральной службой по финансовым рынкам). Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом инвесткомпании «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью ЗПИФ подразумевается компания «Эверест Эстейт Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ инвесткомпании «Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФСФР России об декабря 2011 года за № 2271), основателем в лице Капкалановой Линии Алфарифовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данильшиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности, нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре № 3-1385 с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Бережка», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Анализа Рубена Минакевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключив настояще Дополнительное соглашение № 1 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. В связи с тем, что Стороны в настоящем время не могут точно определить срок аренды они договорились:

«1.6. Настоящий договор аренды заключен на неопределенные сроки».

2. Во всем оставшемся условии Договора остается неизмененным.
3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 14 апреля 2016 г., и является неотъемлемой частью Договора.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух исходных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для Арендатора и Арендодателя.

Реквизиты в подписи сторон.

Арендодатель:
ООО «УК «Эверест Эстейт Менеджмент» Д.У. ЗПИФ целиком и полностью «Сельскохозяйственный»
местонахождение: 119270, г. Москва, Лужники деревня, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19,
зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонном инспекторском ФедERALНОЙ налоговой службы № 46 по г.
Москве за основным государственным регистрационным номером 507746279463, свидетельство о
государственной регистрации юридического лица серии 77 № 009054668,
ИИН 7707620354 КПН 775001001
р/с 40701810092/00054028 в Банке ГПБ (АО)
БИК 0452823 корр-счет 3010180020840000823

в лице Капкалановой Линии Алфарифовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данильшиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москва Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385

М.п.

Арендатор:

ООО «Бережка»,
местонахождение: 143911 Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мез., д.23,
ИИН 500/001867, ОГН 112500100620, КПН 500101001,
зарегистрированного нотариуса Анастасия Рубина Мишневича, действующего на основании Устава


Анатолий Рубенович Мощневич
Заместитель генерального директора
по правовым вопросам
и юридической работе
ООО «Бережка»

(подпись)



Дополнительное соглашение № 2
преподы недвижимого имущества от 03.07.2015г.

заплатит за то, что в чистоте и чистоте, а также харикеристики которого обозначены на плане.

6. Настоящее Пополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания и распространяет свое действие на фактическое открытие Сторон, возникшее с 01 августа 2017 года.

7. Во всем останется, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.
8. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах.

MOSCOW UNIVERSITY OF ECONOMICS & BUSINESS

Менеджмент стратегического управления компанией

Фондом поддержки инновационных проектов и на государственных публичных аукционах по 08.06.2012 г. № 21-000-1-000878, предоставляемой Федеральной службой по финансам Российской Федерации.

Некоммерческое партнерство «Арендантель» № 06/2011, зарегистрированное ФСФР России об октбре 2011 года № АР № 2274, имеющее место в г. Краснодаре по адресу: ул. Мира, 127/1, в лице Малинина Романа Павловича

исполнители обязанности нотариуса города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре № 3-3033, с одной стороны, и

лине Генерального директора Альянса Рубена Миниашвили, действующего на основании Устава, с другой стороны.

некоторое изменение заключения настоящего Дополнительного соглашения (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015г. (далее – Договор) о

1. Стороны договорились изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции.

Архиепископ принимает в архиерей склоняющее исповедание имущество (далее по тексту – «Архиепископ имущество»):

обойной панелию 74,7 (Семьдесят четыре панели семьдесят семь кв.м., расстояние между оконными

(местонахождение объекта): Московская область, г. Балашиха, микр-1 Мая, строен. 21.

2. Стороны договорились дополнить Приложение № 1 к Договору «План» Приложением № 1

3. Стороны договорились изложить п. 1.3. Договора в следующей редакции:

Левитиничицкий КВ. м. переходит в Аренхолт под открытое изложение помещение общего площаадью 19,0 [Поговорка неожиданно поменяется общей площаадью] 74,7 (Семьдесят четыре целых семь десятых) кв. м.

4. Стороны договорились изложить п. 3.1 Договора в следующей редакции:

рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 18% - 7 627 рублей 12 копеек.

10

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b
Страница 192 из 288

005, Quantitative

Документ составлен в соответствии с п. 15 ст. 15 Закона Российской Федерации от 03.07.2015г.

examining language

Общество с ограниченной ответственностью «Правильная компания Эксперт Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, лицензия инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов от 08.06.2012 г. № 21-000-1-007-8, регистрация в реестре Федорегистра) службой по финансовым рынкам ДУ, ЗПИФ, недвижимости (Правила доверительного управления ЗПИФ, недвижимости ОФФР России от декабря 2011 года за № 227/1), имеющее в собственности земельный участок в дачном Малинином селе Малышево А.В., председатель исполнительной об篇章ности Доверительного Участкового Совета, зарегистрированной в реестре за № 4-3669, с одной стороны, и нотариусом города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3669, с другой стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью ООО «Бережки»,** далее – «Арендатор», в лице Генерального директора Алианзы Рубене Мишашвилич, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно используя «Сторонки», заключили настоящое дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015г. (далее – «односторонне») о нижеследующем:

1. Стороны договорились дополнить Договор пунктом 3.1.1 следующего содержания:
а.3.1.1. Стороны уточнили договорные условия, что размер ежемесячной арендной платы за Арендованное имущество в первом с «01» апреля 2018г. по «30» июня 2019г. (включительно) составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек в месяц в том числе НДС 18% - 1 525 рублей 42 копейки в первом с «01» июня 2019г. по «31» июля 2019г. (включительно) т.е. (плюс налог на имущество отдельных категорий граждан) рублей 87 копеек в первом с «01» июня 2019г. в том числе НДС 18% - 3 065 рублей 17 копеек, а с «01» августа 2019г. – в определенном п. 3.1. Договора раз为准.
2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания и распространяется

3. Во всем логистическом отношении Стороны, возникшем с 01.01.2019 г. годом, не предвидимо, настоит дополнительным соглашением. Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.
4. Настоящее дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Арбитратор: Общество с ограниченной ответственностью ООО «автодом», местонахождение: г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д.23, ОГРН 112501006240, КПП 401501001, ИНН 5001091867, юридический адрес: 125000, г. Москва, ул. Борисовский Вал, д. 10, строение 1, ТЦ «Мега Борисово», Торговый центр «Мега Борисово», помещение № 101, 1-й этаж, зал торжественных мероприятий, зал № 1, комната № 101, телефон: +7 (495) 18099474, ОКТМО 46704000, ОКУТ 4210014, в лице Генерального директора Альбиззани Юсупа Михайловича, действующего на основании Устава

Реди съм за вас

1000000000

Дополнительное соглашение "з"
к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015г.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Арендатор: АО «Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсес Менеджмент» (далее – «Арендатор») на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, инвестфондами, и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) **Л.У.**

ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные в ФСФР России об декрет 2011 года № 227),

наименование: 119270, город Москва, Лужниковская набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19; ИНН 7707620354, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основанием государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о регистрации № 0470181009200540428 в Банке ГБ (АО), к/с 3010181020000000823, БИК 0454525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальиной А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса в реестре за № 4-3069, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Берёзка», далее – «Арендатор», в лице Генерального директора Альбазина Рубена Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны.

«Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсес Менеджмент» (далее – «Арендатор») на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, инвестфондами, и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) **Л.У.**

ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные в ФСФР России об декрет 2011 года № 227),

наименование: 119270, город Москва, Лужниковская набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19; ИНН 7707620354, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основанием государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о регистрации № 0470181009200540428 в Банке ГБ (АО), к/с 3010181020000000823, БИК 0454525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальиной А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса в реестре за № 4-3069, с другой стороны.

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Берёзка», местонахождение: 143911
Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д.23, ИНН 5001091867, ОГРН 1125001006240, КПП 500101001, Р/с 40702810800700201070, К/с 1010181040000000591, ЗАО «РУССТРОЙБАНК», БИК 044385591, ОКПО 18099074, ОКТМО 4670400, ОКОГУ 4210014, в лице Генерального директора Альбазина Рубена Михайловича, действующего на основании Устава

Альбазин Рубен Михайлович



«Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсес Менеджмент» (далее – «Арендатор») на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, инвестфондами, и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) **Л.У.**

ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные в ФСФР России об декрет 2011 года № 227),

наименование: 119270, город Москва, Лужниковская набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19; ИНН 7707620354, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основанием государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о регистрации № 0470181009200540428 в Банке ГБ (АО), к/с 3010181020000000823, БИК 0454525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальиной А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса в реестре за № 4-3069, с другой стороны.

2. Стороны договорились изложить п. 3.3. Договора в следующей редакции:

«3.3. Арендатор кроме арендной платы оплачивает расходы за электроизрасходжение

арендованного имущества, путем оплаты счетов, выставляемых Арендатору соответствующей организацией.

Ставка остаточных потребляемых Арендатором коммунальных ресурсов включена в арендную плату.»

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания и распространяет свое действие на фактические отношения Сторон, возникшие с 01.01.января 2018 года.

Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.



ДОГОВОР

аренда недвижимого имущества № 2

«5 » января 2021 г.

Московская область, г. Балашиха

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв инвестационными фондами, паяевые инвестиционные фонды и негосударственный пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданной Центральным Банком РФ «Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 22/1 год управления Обществом с ограниченной ответственностью «Арендодатель» в лице «Эссе́т Менеджмент», имеющее в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Марусака Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Зайналов Давида Захиля Оты, наименуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили Договор аренды недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. Премьер договор

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендованное имущество»):

- Шестигодичный нежилой помещения общей площадью 147 (Сто сорок семь) кв.м., расположенный в нежилом строении – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 769 кв.м., инв.№4194, лит.В-1-в, кадастровый (или условный) номер: 50:15:000000:80600, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, строен.21.

Арендованное имущество, в том числе его площадь и иные характеристики обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Арендованное имущество принадлежит владельцу инвестиционных паев ЗТИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №238 от декабря 2013 года сделана запись регистрация № 50-50-15/13/013-089, что подтверждается выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области свидетельством о государственной регистрации права от «28» декабря 2013 года серии 50-АЕ № 762201.

1.3. Арендованное имущество передается Арендатору для размещения кафе-бара.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендованное имущество при соблюдении следующих условий:

* к арендованному имуществу подведено электричество, отопление, вода.

1.5. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паяного инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендодатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательства по настоящему Договору, не будет являться участником

1

ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

1.6. Срок аренды в Договоре не определен, Договор считается заключенным на неопределенный срок.

1.7. Арендатор, предварительно получив в установленном действующими законодательством порядке необходимые разрешения и согласования компетентных органов, вправе без отдельного согласия Арендодателя размещать на фасаде Арендованного имущества свою рекламу путем размещения соответствующих вывесок, узелательных табличек, рекламных стендов и т.д.

2. Права и обязанности сторон

Обязанности Арендодателя.

2.1. Арендодатель обязан передать Арендатору, а Арендодатель обязуется принять Арендованное имущество. Арендованное имущество считается переданным Арендодателю с момента подписания акта сдачи-приемки Арендованного имущества Арендодателем и Арендодателем.

2.2. Арендодатель обязан вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в настоящем Договоре.

2.3. Арендодатель обязан приводить виды мусора с территории Арендованного имущества своевременно и за свой счет;

2.4. Соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перепротяжки электросетей;

2.5. За свой счет устранить ущерб, причиненный Арендодателю имуществу по своей вине;

2.6. Возвратить Арендодателю имущество, в течение 3-х дней после прекращения Договора аренды Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа;

2.7. В случае исполнения Арендодателем обязательства по возврату Арендованного имущества по Акту приема-передачи Арендодателю в срок, установленный п.2.6. Договора, Арендодатель создает комиссию составом не менее трех человек и обнаружил Акт возврата Арендованного имущества самостоительно, при этом необходимости освобождает Арендодателю имущество от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признается Сторонами не имеющим стоимостью и хранению не подлежат.

2.8. В случае отказа от настоящего Договора, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за один месяц до дня предполагаемого отказа. В случае несоблюдения срока предупреждения Арендодатель выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока окончания Арендованного имущества;

2.9. Арендодатель обязан использовать Арендованное имущество исключительно по его назначению, а также регулярно производить уборку Арендованного имущества и приводить территорию, поддерживать их в надлежащем состоянии.

Права Арендодателя и Арендатора.

2.10. Арендодатель вправе производить осмотр Арендованного имущества.

2.11. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если Арендодатель умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендованного имущества;
- если Арендодатель в течение 2 (двух) недель после 10-го числа месяца, подлежащего оплате, не уплачивает Арендодателю арендную плату в полном размере;

2



- соответствующий месяц, Арендатор обязан рассчитать размер ежемесячной арендной платы за такой месяц согласно п. 3.1. настоящего Договора и уплатить ее Арендатору с учетом ранее выплаченного аванса.
- 3.3. Арендатор кроме арендной платы оплачивает плату за электроснабжение Арендованного имущества, путем оплаты счетов, выставленных Арендатору соответствующей организацией, которые должны быть оплачены Арендатором в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента направления их Арендатору по указанной в настоящем Договоре электронной почте.
- 3.4. Настоящим Сторонам подтверждают, что Арендуемое имущество фактически находится в пользовании Арендатора с 01.01.2021 и Арендатор с этого момента обязан уплачивать Арендодателю арендную плату в предусмотрленном настоящим Договором размере.

4. Ответственность Сторон

- 4.1. Арендатор несет ответственность за:
 - соблюдение противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
 - порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
 - вред, причиненный использованием и/или недоброкачественным использованием Арендатором электрических приборов или оборудования.
- 4.2. Арендатор несет имущественную ответственность за неисполнение обязательств по настоящему Договору обязанностей, указанных в настоящем Договоре.
- 4.3. За неисполнение или недоброкачественное исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.4. Все разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, по возможности будут решаться путем переговоров между Сторонами. При выполнении обязанностей по настоящему Договору Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ и особыми условиями к нему.
- 4.5. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Московской области.
- 4.6. В случае задержки Арендатором выплаты арендной платы более, чем на 1 (Один) месяц, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора в письменной форме. При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении. В чрезвычайных случаях расторжения Договора в соответствии с настоящим пунктом уведомления о расторжении, возврат Арендодателю имущества осуществляется в порядке, предусмотрленном пунктом 2.7. Договора.

- 4.7. ООО УК «ЭРДиО» осуществляет свою праву и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возможных в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляемой компанией в качестве доверительного управляющего лавовым

4



- если Арендатор использует Арендуемое имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным настоящим Договором;
 - в случае намерения Арендодателя продать Арендуемое имущество третьим лицам.
- 2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке (расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке) при условии заблаговременного письменного уведомления Арендатора о прекращении аренды в срок не менее чем за 1 (Один) месяц.
- 2.13. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут в случае создания препятствия пользованию Арендодателем имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением Арендодателем имущества.

3. Условия об оплате по Договору.

- 3.1. Стороны настоящим Договором определяются следующим образом:

$$A = A_0 + C^* \cdot k, \text{ в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки, где}$$

A – размер ежемесячной арендной платы;

A_0 – базовый размер ежемесячной арендной платы;

- C – общий размер денежных средств, выставленных Обществом с ограниченной ответственностью «Тепловые сети Балашихи» Арендодателю к оплате по Договору на оплата тепловой энергии № 3/927 от 30.03.2018г. за соответствующий месяц;
- K – коэффициент, который в течение отчетного периода принимается равным 0,053 (пять центых, пятьдесят три тысячиных), за пределами отчетного периода принимается равным 0,18 (пять центов восемьдесят девятых).

- 3.2. Стороны настоящим Договоромились что базовый размер ежемесячной арендной платы (АБ) принимается равным **85 000 (Восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек**.
- 3.3. Стороны договорились, что ежемесячная арендная плата оплачивается Арендодателем следующим образом:
- 3.3.1. в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора Арендодатель обязуется уплатить Арендодателю авансом базовую ежемесячную арендную плату (АБ) за первый (исчисляемый с 01.01.2021) и последний (исчисляемый с 30.03.2018г.) месяцы в размере **170 000 (Сто семьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, в том числе НДС в размере **170 000 (Сто семьдесят тысяч) рублей 00 копеек**. При этом по истечении отчетного месяца, в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента направления Арендодателю количества, содержащего общий размер денежных средств, выставленных Обществом с ограниченной ответственностью «Тепловые сети Балашихи» Арендодателю к оплате по Договору на оплата тепловой энергии № 3/927 от 30.03.2018г. за соответствующий месяц, Арендодатель обязан рассчитать размер ежемесячной арендной платы за такой месяц согласно п. 3.1. настоящего Договора и уплатить ее Арендатору с учетом ранее выплаченного аванса.
- 3.3.2. в дальнейшем Арендодатель обязуется уплачивать Арендодателю ежемесячную арендную плату в предусмотренном настоящим Договором размере в следующем порядке.
- В срок не позднее десятого числа отчетного месяца Арендодатель обязуется уплатить Арендодателю авансом базовую ежемесячную арендную плату (АБ) за отчетный месяц, а по истечении отчетного месяца, в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента направления Арендодателем Арендатору копии счета, содержащего общий размер денежных средств, выставленных Обществом с ограниченной ответственностью «Тепловые сети Балашихи» Арендодателю к оплате по Договору № 3/927 от 30.03.2018г. Страница 197 из 288

3



инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

Little v. El Dorado

- 5.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 01 января 2021 г.

5.2. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для Арендатора и Арендодателя.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя в случаях, определенных в настоящем Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендодателю имущество Арендодателю и подписать акт возврата Арендодателю имущество.

5.4. В случае, если на момент разрушения Договора Арендодателю имущество имел какие-либо неисправности или от缺陷, но не отделились Арендатором улучшения, то такие улучшения переходят в собственность Арендодателя без компенсации Арендатору их стоимости. При этом Арендодатель вправе по своему выбору склонить или смыть на третий лицо отплатить (ремонтирувать) такие улучшения с возложением расходов на Арендодателя.

6 Реквизиты и позиции Сторон

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Экспресс Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паями инвестиционными фондами № 21-0004-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗИПФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью, местонахождение: 115432, г. Москва, Управляющая компания «Резерв Экспресс Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проспект Проектируемый 4062/2, дом 6, строение 1, г. Москва, 12501001, ОГРН 10957746714317, РСЧС 407018106000000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 44525823, К/сч 30101810200000000823, вид деятельности Генеральный директор Маркуска Романа Петровича, подтвержденный на основании устава.

Древногород: Индивидуальный предприниматель Зайнанов Давид Захарович, жена рожденная: 15.07.1970, место рождения: город Глазов Республика Татарстан, паспорт гражданина РФ: 24 18 940435, выдан УМВД России по Ивановской области, дата выдачи: 28.01.2019, код подразделения: 370-02-2, зарегистрирован по адресу: Ивановская область, Нижегородский район, д. Норское, ул. Малая Норецкая, 1. ОГРНПЛ: 32037200036629, ИНН: 773176663723



Приложение № 1
Договору аренды недвижимого имущества
от 27.11.2021

НДЛ КОМПЛЕКСНЫЙ

расположенных в здании гарнажа общего пользования — 765 кВт-ч, по адресу: М.О., г. Балашиха, микр. 1 Марь, д. 21
Количеством помещений — 16, общая площаадь — 147 кВт-ч.

-applied in the first stage of the μ_1 parameter while no subjective measure is applied in the second stage.

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссен Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, пensionными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., регистрационный номер 21000100700), Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сельхозохозяйственный» (Правила доверительного управления ЭИФО недвижимости «Сельхозохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Резерв Эссен Менеджмент», местонахождение: 11542-2, г. Москва, улица Правды, дом 1, строение 1, квартира 36, ИНН 7718784153, КПП 400401001, ОГРН 1097746714317, Р/сч 4070181006000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/счет 3010102000000000023, в т/п Генерального директора Марусаэль Романа Платоновича, подписаны на основании Учтывая

Арендатор: Индивидуальный предприниматель Зейналов Даши Заги Оглы, дата рождения: 15.07.1970, место рождения: город Гайрека Республика Азербайджан, паспорт гражданина РФ: 24 18 940345, выдан УМВЛ России по Ивановской области, дата выдачи: 28.01.2019, код подразделения: 370-02-23, зарегистрирован по адресу: Ивановская область, Калитинский район, пгт. Малая Норкас, ул. Малая Норкас, 1; ОГРНИП: 320372009300629, ИНН: 773717663723





Февраль 15. 02.2021

**Дополнительное соглашение
к Договору аренды недвижимого имущества № 2 от 13.01.2021г.**

Московская область, г. Балашиха

«ДТ» Соглаш 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (далее за существование деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Договорный центр» (далее – «Договор») заключили настояще Дополнительное соглашение (далее – «Договор») в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Зейналов Давид Захид Оглы, имеющийся в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,
совместно именуемые «Стороны», заключили настояще Дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества № 2 от 13.01.2021г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с необходимостью выполнения Арендатором ремонтных работ в Арендаемом имуществе Стороны настоящим соглашают на 2 (два) месяца арендную плату по Договору в связи с чем изложить п. 3.2. Договора в следующей редакции:

«3.2. Стороны настоящим договорились что:
- с момента заключения Договора и по 31.08.2021 (исключительно) базовый размер ежемесячной арендной платы (Аб) принимается равным 85 000 (Восьмидесяти пяти тысячам) рублей 00 копейкам;

- с 01.09.2021 по 31.10.2021 (исключительно) базовый размер ежемесячной арендной платы (Аб) принимается равным 25 000 (Двадцати пять тысячам) рублей 00 копейкам;

- с 01.11.2021 и далее базовый размер ежемесячной арендной платы (Аб) принимается равным 85 000 (Восьмидесяти пяти тысячам) рублей 00 копейкам.

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания и распространяет свое действие на фактические исполнения Сторон, возникшие с момента заключения Договора.

3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.



4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Московская область, г. Балашиха

«14» августа 2020 г.

ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссе́т Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ), зарегистрировано 16 ноября 2009 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1097746714317, ИНН: 7718784153, КПП: 77251001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проспект Проектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36).

Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением **Оицества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссе́т Менеджмент», имеющее в дальнейшем «Арендодателя», в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и**

Дочьное некоммерческое партнерство «Бишинский суд» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «19» марта 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001001423, ИНН: 50010106876, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21), имеющее в дальнейшем «Арендатора», в лице Преподавателя управления Нечиторенко Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, **совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:**

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями Договора Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принаряжает в аренду следующее недвижимое имущество, находящееся в собственности у Арендодателя:

- часть нежилого помещения № 18 площадью 3,275 (три целых двести семьдесят пять тысячных) кв. м. расположенная на 2 этаже в Здании: контора-общежитие, условный номер: 50-15-04/143-001, общая площадь 11,02,4 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 (далее - «Арендованное имущество»).

Арендованное имущество расположено на планировке, являющейся Приложением № 1 к Договору, недвижимость «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним («БГ») сделана запись регистрации № 50-50-15/13/2013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АЕ № 762202, выданым Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» декабря 2013 г.

1.3. Арендатору передается Арендодателем имущество для размещения офиса самого Арендатора.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендованное имущество для государственной регистрации места нахождения юридического лица - Арендатора.

1.5. Арендатор обязуется использовать Арендованное имущество в административных целях под офис для местонахождения своего исполнительного органа.

1.6. Портовая корреспонденция, приходящая на имя Арендатора по адресу Арендодатого имущества, получается самим Арендатором.

1.7. Арендодатель представляет Арендатору Арендованное имущество при соблюдении следующих условий:



- если Арендатор не может быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Московской области;
 - если Арендатор испытывает Арендодателем обязательства по Договору не в соответствии с целевым назначением, определенным Договором;
 - в случае нарушения Арендодателя правил Аренды имущества третьим лицам.
- 2.3.3. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут в случаях непредоставления Арендодателем Арендодателю имущества в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользования Арендодателем имуществом в соответствии с условиями Договора или изза изменения Арендодателем имущества.

3. УСЛОВИЯ ОБ ОПЛАТЕ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. Размер арендной платы составляет 1 000 (одна тысяча) рублей 00 копеек, в том числе НДС 10 % – 200 (двести) рублей, в связи с применением Арендодателем общей системы налогообложения.
- 3.2. Арендная плата оплачивается Арендодателем ежемесячно авансом не позднее 10-го числа каждого месяца, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
- 3.3. Арендатор кроме арендной платы возмещает расходы за электро-, водо- и теплоснабжение Арендодателем имущества, путем оплаты счетов, выставленных Арендодателю соответствующей организацией, которые должны быть оплачены Арендодателем в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента направления их Арендодателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. Арендодатель несет ответственность за:
- соблюдение санитарно-гигиенической, противопожарной и земельной безопасности на всей территории Арендодателем имущества в соответствии с Договором;
 - порядок пользования Арендодателем электрической мощностью, на всей территории Арендодателем имущества в соответствии с Договором;
 - вред, причиненный имуществом, находящимся в собственности Арендодателя;
 - вред, причиненный имуществом, находящимся в Договоре.
- 4.2. Арендодатель несет ответственность за невыполнение принятых на себя обязанностей, указанных в Договоре.
- 4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.4. Все разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, по возможности будут решаться путем переговоров между Сторонами. При выполнении обязанностей по Договору Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ и особыми условиями к нему.
- 4.5. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Московской области.

- 4.6. В случае задержки Арендодателем выплаты арендной платы более, чем на 1 (один) месяц, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, уведомив об этом Арендатора в письменной форме. При этом Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении, но не ранее, чем через 1 (один) месяц с даты направления Арендодателю уведомления о расторжении. В случае расторжения Договора в соответствии с настоящим пунктом направления уведомления о расторжении, возврат Арендодателю имущества может осуществляться в порядке, предусмотрленном пунктом 2.2.6. Договора.

- 4.7. В случае просрочки Арендодателем Договором сроков внесения арендной платы, в том числе авансовых платежей, Арендодатель обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования уплатить Арендодателю пустойку в размере 0.1% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

- 4.8. Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» осуществляет свои права и обязанности в качестве доверительного управляющего ЗТИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29

«к членскому имуществу, включенному в реестр недвижимого имущества, в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ от 29 декабря 2017 года № 387-ФЗ»

1.8. Настоящим Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора Арендодатель не является и гарантитует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться полным инвестором Западного газового инвестционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения Договора, не будет являться участником Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», основным и требуемым участником которого является Западный газовый инвестционный фонд недвижимости с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

1.9. Срок аренды Арендодателем имущества по Договору составляет 11 (одиннадцать) месяцев с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Арендодателем имущества. При этом в случае, если в срок не подано не позднее чем за 20 (двадцать) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она воспротивится продлению срока аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока аренды Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (одиннадцать) месяцев). В этом случае, какого-либо дополнительного соглашения Стороны не составляют, а количество возобновлений Договора не ограничено.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Арендодателя:

- 2.1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендодателем имущество. Арендодатель имущество сдается переданным Арендодателем с момента подписания Акта приема-передачи Арендодателем имущества Арендодателем и Арендодателем.
- 2.2. Обязанности Арендатора:

- 2.2.1. Арендодатель обязан вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в Договоре.

- 2.2.2. Арендодатель обязан производить вывоз мусора с территории Арендодателем имущества своевременно и за свой счет.

- 2.2.3. Соблюдать санитарно-гигиенические, противопожарные правила, а также правила пользования газовой и электрической энергией и не допускать перегрузки электросетей.

- 2.2.4. За свой счет устраниять учреждение, причиненный Арендодателю имуществу по своей вине.

- 2.2.5. Возвратить Арендодателю имущество, в течение 3 (трех) дней после прекращения Договора Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа.
- 2.2.6. В случае отказа Арендодатора подписать Акт приема-передачи Арендодателем имущества Арендодателю в последний день срока аренды по Договору, Договор независимо от этого считается прекращенным в части использования Арендодателем имущества Арендодателем. На следующий день Арендодателю вправе создать комиссию составом не менее трех человек с привлечением не менее одной сторонней организации (иного юридического лица) и оформить Акт самостоительного, при необходимости, возврата Арендодателю имущества его от находившегося там имущества, которое Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранение не подлежит. При этом после последнего дня действия Договора Арендодателе вправе не представлять Арендодателю услуги аренды и не допускать его в Арендодателю имуществу от наличия Акта приема-передачи.

- 2.2.7. Арендодатель обязан использовать Арендодателем имущество исключительно для целей, предусмотренных Договором.

2.3. Права Арендодателя и Арендатора:

- 2.3.1. Арендодатель вправе произволить осмотр Арендодателю имущества.
- 2.3.2. Арендодатель вправе требовать расторжения Договора в следующих случаях:
- если Арендодатель умышленно или по несторожности ухудшил состояние Арендодателю имущества;



Договор аренды нежилого имущества от № 08.2020 г.
в результате исполнения обязательств по договорам, заключенным управляемой
компанией в качестве доверительного управляющего паямым инвестиционным фондом или активами
акционерного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества
правящей компании.

5. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Стороны настоящим договорились, что в случае расторжения или прекращения Договора
и/или неисполнения или отмены, но не отдельные Арендатором в последний день аренды,
заключенного Арендатору.

5.2. Договор вступает в силу со дня его подписания, распространяет свое действие на
всех сторон, возникшие с момента фактической передачи Арендодателю Обязательства Сторонами.
Арендатору по Акту приема-передачи, и действует до полного исполнения Арендодателем обязательств Сторонами.

5.3. Договор составлен в 2 (две) экземпляра, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
5.4. Договор может быть распоряжен по требованию Арендодателя в случаях,
установленных в Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендодателю имущество
Арендодателю и подписать Акт приема-передачи Арендодателю.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания
«Резерв Эсset Менеджмент» (плиензия на осуществление деятельности по управлению
инвестиционными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданной Центральной налоговой службой
государственного бюджета Российской Федерации налоговым инспектором 1097746714317, ИНН:
771784153, КПП: 772501001, адрес места нахождения: 115632, г. Москва, проспект Проектировщиков
4062-б, д. 6, стр. 1, комн. 26, тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-em.ru).
Л.У. Заполнены наименом
инвестиционным Фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного
управления ЗТИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированы ФСФР России об
закрытии 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эсset Менеджмент», в лице генерального директора Марусяка
Геннадия Дмитриевича, действующего на основании Устава




Арендатор: Дачное некоммерческое партнерство «Винный сад» (зарегистрировано
в ФНС России по г. Балашихе Московской области «19» марта 2010 года за основным
государственным регистрационным номером 110501001423, ИНН: 5001076676, КПП: 500101001,
адрес места нахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, расчетный счет:
4703810438290034470, Банк: ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», БИК: 044525225, Корр. счет:
3010181040000000225), в лице Председателя правления Ненифоренко Игоря Викторовича,
действующего на основании Устава

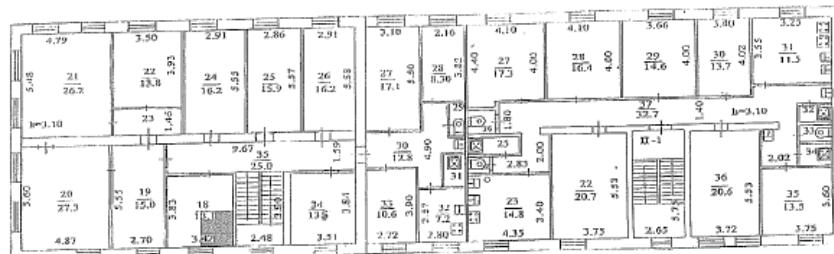



Арендатор:

4

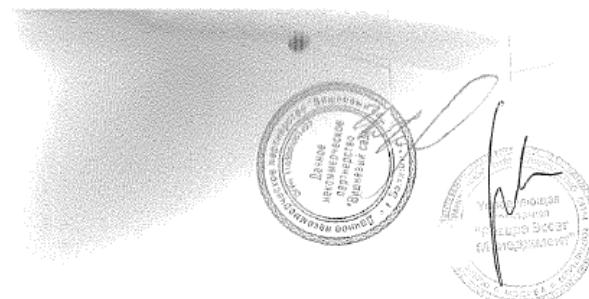
Арендодатель:

5



План Арендуемого имущества, площадью 3,275 кв. м, расположенный по адресу: Московская
обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, пом. 18 (закрашено серым), находящегося на 2 (втором)
этаже





ПОЛУЧЕНО:
26.08.2020

АКТ
к договору аренды Арендодатого имущества
приема-передачи Арендатором имущества от «19» августа 2020 г.

Московская область,
г. Балашиха

«19» августа 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Экспр
Эссе Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению
инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными
пensionными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным
Банком РФ, (зарегистрировано 16 ноября 2009 года в Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным
регистрационным номером 1097746714317, ИНН: 7718784153, КПП: 772501001, адрес
местонахождения: 115432, г. Москва, проспект Просвещения 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36)
Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд под общим
«Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗТИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный» зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за №
2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая
компания «Резерв Эссес Менеджмент», имеющее в собственности «Арендодатель», в
лице Генерального директора - Мацуслака Романа Дмитриевича, действующего на
основании Устава, с одной стороны и

Дачное некоммерческое партнерство «Вишневый сад» (зарегистрировано
ИФНС России по г. Балашихе Московской области 019 марта 2010 года за основным
государственным регистрационным номером 1105001001423, ИНН: 5001076876, КПП:
5001001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д.
21), имеющее в собственности «Арендодатель» в лице Председателя правления Неступенко
Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно имеемое в聯合ном «Сторона», подписали настоящий Акт
принятия передачи Арендодатого имущества (далее - Акт) к Договору аренды недвижимого
имущества от «19» августа 2020 г. (далее - Договор) о нижеизложущем:

1. Стороны подтверждают, что Арендодатель передал, а Арендатор принял в
аренду следующее недвижимое имущество, находящееся в собственности у
Арендодателя:

- часть нежалкого помещения № 18 площадью 3,275 (три целых двести семьдесят
пять тысячных) кв. м., расположенная на 2 этаже в здании: контпорта-объекта, условенный
номер: 50115304-01430/001, общая площадь 1102,4 кв. м. адрес: (местонахождение)
объекта: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 (далее - «Арендующее
имущество»).

Арендующее имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к
Договору.

2. Арендодатель полностью проверил Арендующее имущество, в том числе состояние
электропроводки, и настоящим подтверждает надлежащее соответствие Арендующемого
имущества, его соответствие требованиям действующего законодательства РФ, нормам
санитарно-гигиенической, электро- и пожаробезопасности, а также исправность и
надлежащее состояние электропроводки. Арендодатель настоящим подтверждает, что он
изведен о максимальном возможном количестве (мощности) электроприборов, подсчитаны
которые можно к электросети в Арендующемом имуществе без перерыва электроснабжения.

3. Арендодатель и Арендующий не имеют друг к другу возникших претензий к
передаваемому Арендодателю имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи,
качеству Арендодателю имущества и иных претензий.

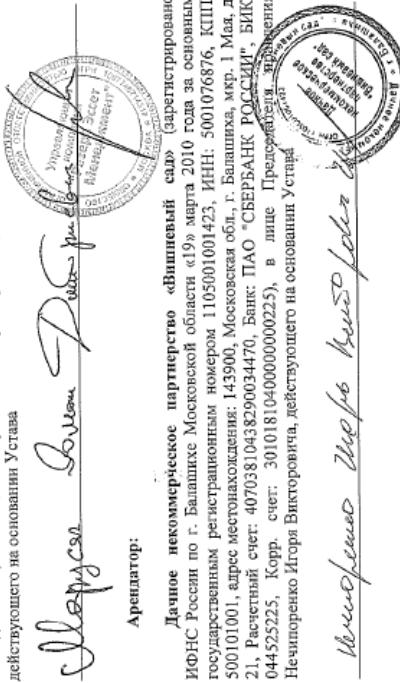


4. Стороны подтверждают, что они осмотрели Арендуемое имущество в натуре, в том числе и им определены в натуре его границы и местонахождение.
5. Акт составлен в 2 (два) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-0000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ), (зарегистрировано 16 ноября 2009 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1097746714317, ИНН: 7718784153, КПП: 772501001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проспект Прокторский 40б2-в, д. 6, стр. 1, комн. 36, р/сч 4070181060000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сц 3010181020000000823, тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-ell.ru). Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом **нениквилисти «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления – ЗПИФ нениквилисти «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением **Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»,** в лице Генерального директора Маркуса Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава



Арендатор:

Дачное некоммерческое партнерство «Винный сад» (регистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «19» марта 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001001423, ИНН: 5001076876, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл. г. Балашиха, мкр. 1 Мат. д. 21, расчетный счет: 40703810438290034470, Банк: ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», БИК: 044525225, Корр. счет: 3010181040000000225), в лице Председателя Правления Нечипоренко Игоря Викторовича, действующего на основании Устава

Получено:
15.06.2020



* К арендодателю имущество подлежит возврату:

- 1.8. На момент Арендатор подтверждает, что на момент заключения Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью управляющая компания «Резерв Эсес Менеджмент».

Кроме того, на момент заключения Договора Арендатор не является участником Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсес Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсес Менеджмент».

1.9. Срок аренды Арендодатого имущества по Договору составляет 11 (одиннадцать) месяцев с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Арендодатого имущества.

При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 (двадцать) рабочих дней до момента истечения срока аренды или одна из Сторон договора не уведомит другую Сторону о том, что она возвращает против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока аренды Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения Стороны не составляют, а количество возобновлений Договора не ограничено.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель обязуется принять Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендодатое имущество, Арендодатель с переданным Арендатору с момента подписания Акта приема-передачи Арендодатого имущества Арендодателем.

2.2. Обязанности Арендатора:

2.2.1. Арендатор обязан вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в Договоре.

2.2.2. Арендатор обязан производить вызов мусора с территории Арендодатого имущества своевременно и за свой счет.

2.2.3. Соблюдать санитарно-гигиенические, противопожарные правила и электросети, позволяющие газовый и электрический газопроводы не допускать перегрузки электросетей.

2.2.4. За свой счет устранять ущерб, причиненный Арендодатому имуществу по своей вине.

2.2.5. Возвращать Арендодателю имущество, в течение 3 (трех) дней после прекращения Договора Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа.

2.2.6. В случае отказа Арендатора подписать Акт приема-передачи Арендодатого имущества Арендодателю в последний день срока аренды по Договору, Договор неуважаемо от этого считается прекращенным в части использования Арендодатом имущества Арендатором. На следующий день Арендодатель вправе создать комиссию состоящую не менее трех человек с привлечением не менее одной сторонней организации (иного юридического лица) и обнаружить Акт самостоятельно, при этом, при необходимости, вскрыть Арендодатое имущество и освободить его от находящегося там имущества, которое Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранение не подлежит. При этом после окончания срока действия Договора Арендодатое имущество неуважаемо от имени Акта приема-передачи.

2.2.7. Арендатор обязан использовать Арендодатое имущество исключительно для целей, определенных Договором.

2.3. Права Арендодателя и Арендатора:

2.3.1. Арендодатель вправе производить осмотр Арендодатого имущества.

2.3.2. Арендодатель вправе требовать расторжения Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендодатого имущества;

Договор
от 11 июня 2020 г.
г. Балашиха

Московская область,
г. Балашиха

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсес Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ), зарегистрировано 16 ноября 2009 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным номером 109774674317, ИНН: 7718784153, КПП: 772501001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проспект Профсоюзный, 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36. Д.р. **Закрытым паевым инвестиционным фондом** «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированы ФСБ России 06 декабря 2011 года за № 2271), под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсес Менеджмент», имеющее в дальнейшем «Арендодателя» в лице Генерального директора Маруся Рокана Дмитриевича, действующего на основании Устава, с односторонним заключением настоящий договор (далее - Договор) о нижеизложем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями Договора Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество, находящееся в собственности у Арендодателя:

* часть нежилого помещения № 20 площадью 6,825 (шесть целых восемьсот двадцать пять тысячных) кв. м, расположенная на 2 этаже в Здании контра-общежитие, условный номер: 501-15-01-15/130/2013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АЕ № 762202, выданном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» декабря 2013 г.

Арендодатое имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору.

1.2. Арендодатое имущество принадлежит Арендодателю на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» декабря 2013 г. сделана запись регистрацион. № 50-30-15/130/2013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АЕ № 762202, выданном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» декабря 2013 г.

1.3. Арендатору передается Арендодатое имущество для размещения офиса самого Арендатора.

1.4. Арендодатель представляет Арендатору Арендодатое имущество для государственной регистрации места нахождения юридического лица Арендатора.

1.5. Арендодатель обязуется использовать Арендодатое имущество в административных целях под офис для местонахождения своего исполнительного органа.

1.6. Платовая корреспонденция, приходящая на имя Арендатора по адресу Арендодатого имущества, получается самим Арендатором.

1.7. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендодатое имущество при соблюдении следующих условий:



- если арендатор нарушает присоединенные правила или нормы, установленные в договоре;

- если Арендатор использует Арендованное имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным Договором;

- в случае нарушения Арендатором договора Арендатор может быть досрочно расторнут в случаях:

2.3.3. По требованию Арендодателя договор может быть досрочно расторнут в случаях:

2.3.4. Представителя Арендодателя Арендованное имущество в пользование Арендатору, либо соглашения о предоставлении Арендованного имущества в соответствии с условиями Договора или

MICROSTRUCTURE

5.1. Стороны настоящим договором иск, что в случае расторжения или прекращения Договора не испытывают или отдельные, но не определенные Арендатором в последний день аренды, получение Арендатором имущества переходит в собственность Арендодателя без каких-либо уточнений Арендатору.

5.2. Договор вступает в силу со дня его подписания, распространяясь свое действие на отношения Сторон, возникшие с момента фактической передачи Арендатором имущества арендатору по Акту приема-передачи, и действует до полного исполнения Обязательств Сторонами.

5.3. Договор составлен в 2 (два) идентичных экземпляра, имеющих одинаковую

правильной силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5.4. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендатора в случае, если Арендатор обжалует вернуть Арендодателю имущество, переданное в Договоре. При этом Арендатор обязан вернуть Арендодателю Акт приема-передачи Арендованного имущества.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арбитражный суд г. Москвы по делу о признании недействительным Указа Президента Российской Федерации от 16.11.2009 г. № 1435-У

Судья: Менделеев Евгений Михайлович
Документ: Решение Арбитражного суда г. Москвы от 16.11.2011 г. № А40-11330/2011-С1

Стороны:
Гражданин Менделеев Евгений Михайлович (заявитель) и Правительство Российской Федерации (ответчик)

Суть иска: Заявитель просит признать недействительным Указ Президента Российской Федерации от 16 ноября 2009 года № 1435-У, в соответствии с которым внесены изменения в бюджет Российской Федерации на 2010 год.

Причины иска: Заявитель считает, что Указ Президента Российской Федерации от 16 ноября 2009 года № 1435-У противоречит Конституции Российской Федерации, а также нарушает права граждан на получение информации о деятельности органов государственной власти и местного самоуправления.

Решение суда: Судья Арбитражного суда г. Москвы Менделеев Евгений Михайлович вынес решение о признании Указа Президента Российской Федерации от 16 ноября 2009 года № 1435-У недействительным.

Приложение к договору, поданным в суд по спорам о наследстве

Shanuvar Shai Grechka

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b



к Договору аренды недвижимого имущества от 11.06.2020 г.

План Ареопагического вспущенства, площадью 6,825 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1Мая, д. 21, поп. 20 (закрашено серым), находящегося на 2 (втором) этаже



Appendix



Арендодатель

Пронумеровано, прошито
скреплено печатью на 5



4. Стороны подтверждают, что они осмотрели Арендующее имущество в натуре, в том числе имеющееся в наличии со гравицей и мостовозкелине.

5. Акт составлен в 2 (два) электронных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паями инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ), зарегистрировано 16 ноября 2009 года в Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1097746714317, ИНН: 7718784153, КПП: 772501001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проезд Профсоюзный 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36, ре: 40701810202570000020 в АО «Альфа-Банк», к/с 301018102000000593, БИК 044525593, тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserf-asset.ru Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом **недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила управления «Сельскохозяйственный» «Сельскохозяйственный» ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ доверительного управления ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «Резерв Эссет Менеджмент», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением **«Резерв Эссет Менеджмент»**, в лице Генерального директора Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава



Арендатор:

Дачное некоммерческое партнерство «Лидер» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области 23 марта 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001001445, ИНН: 500101076883, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21), имеющее в собственности земельный участок на основании Устава, подписали настоящий Акт приема-передачи Арендованого имущества (далее - Акт) к Договору аренды недвижимого имущества от «4» июня 2020 г. (далее - Договор) о нижеизложим:

1. Стороны подтверждают, что Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество, находящееся в собственности у Арендодателя на основании Устава, с другой стороны,

2. Арендодатель передал Арендатору земельный участок, расположенный в селе Красногорское Балашихинского района Московской области, на правах аренды, с общей площадью 6,825 (шесть целых восемьдесят пять тысяч сто квадратных) кв. м, расположено на 2 этаже в Здании: контрактно-общежитие, условный номер: 50-15-04-01-430-001, общая площадь 1102,4 кв. м, адрес (местенождение) объекта: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 (далее - Арендованное имущество).

Арендованное имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору.

2. Арендатор полностью проверил Арендованное имущество, в том числе состояние электропроводки, и настоящим подтверждает, належание состоянию Арендованного имущества, его соответствие требованиям действующего законодательства РФ, нормам санитарно-гигиенической, электрической, и пожаробезопасности, а также исправность и надлежащее состояние электропроводки. Арендатор настоящим подтверждает, что он извещен о максимальном возможном количестве (мощности) электроприборов, подключить которые можно к электростиции в Арендованном имуществе без перегрузки электросети.

3. Арендодатель и Арендатор не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому Арендованному имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендованного имущества и иных претензий.

АКТ
приема-передачи Арендованного имущества
к Договору аренды недвижимого имущества от «4» июня 2020 г.
Московская область,
г. Балашиха

«4» июня 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паями инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ), зарегистрировано 16 ноября 2009 года в Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1097746714317, ИНН: 7718784153, КПП: 772501001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проезд Профсоюзный 4062-й, д. 6, стр. 1, доми. 36) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» зарегистрированы ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением ИФНС России по г. Балашихе Московской области 23 марта 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001001445, ИНН: 500101076883, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21), имеющее в собственности земельный участок на основании Устава, с другой стороны,

«Сельскохозяйственный» (Правила управления «Резерв Эссет Менеджмент», действующего на основании Устава, с одной стороны) подписали настоящий Акт приема-передачи Арендованного имущества (далее - Акт) к Договору аренды недвижимого имущества от «4» июня 2020 г. (далее - Договор) о нижеизложим:

1. Стороны подтверждают, что Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество, находящееся в собственности у Арендодателя на основании Устава, с другой стороны,

2. Арендодатель передал Арендатору земельный участок, расположенный в селе Красногорское Балашихинского района Московской области, на правах аренды, с общей площадью 6,825 (шесть целых восемьдесят пять тысяч сто квадратных) кв. м, расположено на 2 этаже в Здании: контрактно-общежитие, условный номер: 50-15-04-01-430-001, общая площадь 1102,4 кв. м, адрес (местенождение) объекта: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 (далее - Арендованное имущество).

Арендованное имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору.

2. Арендатор полностью проверил Арендованное имущество, в том числе состояние электропроводки, и настоящим подтверждает, належание состоянию Арендованного имущества, его соответствие требованиям действующего законодательства РФ, нормам санитарно-гигиенической, электрической, и пожаробезопасности, а также исправность и надлежащее состояние электропроводки. Арендатор настоящим подтверждает, что он извещен о максимальном возможном количестве (мощности) электроприборов, подключить которые можно к электростиции в Арендованном имуществе без перегрузки электросети.

3. Арендодатель и Арендатор не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому Арендованному имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендованного имущества и иных претензий.



ПОГРДА №11 ГОДА «ЛО ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ», УЧИТА ПОСУДОМ И РОЗНИЧНОМУ УЧИЛЮ
БОЛЬШИХ В РЕЗУЛЬТАТЕ НЕСПОЛНОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРАМ, ЗАКЛЮЧЕННЫМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ
КОМПАНИЕЙ В КАЧЕСТВЕ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО ПАСЫМ ИМУЩЕСТВОМ НЕ В СООТВЕТСТВИИ С ЦЕЛЕВЫМ
ЗНАЧЕНИЕМ, ОПРЕДЕЛЕННЫМ ДОГОВОРОМ;

- в случае намерения Арендодателя продать Арендованое имущество третьим лицам.
- если Арендатор использует Арендованое имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным Договором;
- в случае представления Арендодателем Арендованого имущества в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользования Арендованым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендованного имущества.

5. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Стороны настоящим договорились, что в случае расторжения или прекращения Договора все неотъемлемые или отдельные Арендодатели без каких-либо улучшений Арендатору.

5.2. Договор вступает в силу со дня его подписания, распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с момента фактической передачи Арендованого имущества Арендатору по акту приема-передачи, и передаваемое Арендодателем Сторонами.

5.3. Договор составлен в 2 (две) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5.4. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в случаях, предусмотренных в Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендованое имущество Арендодателю и подписать Акт приема-передачи Арендованого имущества.

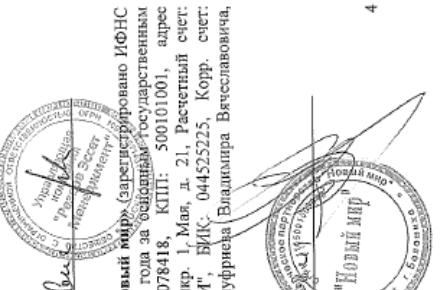
6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсест Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ), зарегистрировано 16 ноября 2009 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1097746714317, ИНН: 7718784153, КПП: 772501001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проспект Профсоюзный 4062-й д. 6, стр. 1, комн. 36, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 04525823, к/сч 30101810200000000823, тел. 8 (495) 269-01-40, e-mail: info@reserf-am.ru). Принята доверительного инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированы в Министерстве Российской Федерации по земельным и имущественным отношениям 22.07.2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсест Менеджмент», в лице Генерального директора Маруска Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава


Маруска Роман Дмитриевич

Арендатор: Личное некоммерческое партнерство «Новый мир» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «29» июня 2010 года за основанием государственным регистрационным номером 1115001003095, ИНН: 5001078418, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1, Мая, д. 21, Регистрный счет: 4703810438260000527, Банк: ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», БИК: 044525225, Корр. счет: 30181040000000225), в лице Президента управления Ануфриева Владимира Витальевича,


Ануфриев Владимир Витальевич



3. УСЛОВИЯ ОБ ОПЛАТЕ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. Размер арендной платы составляет 1 000 (одна тысяча) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20 % - 200 (двести) рублей, в связи с применением Арендодателем общей системы налогообложения.
- 3.2. Арендная плата оплачивается Арендодателем ежемесячно авансом не позднее 10-го числа месяца, предшествующего расчетному периоду, либо соглашением денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
- 3.3. Арендатор кроме арендной платы возмещает расходы за электро-, водо- и теплонаружение Арендованого имущества, путем оплаты счетов, выставленных Арендатору соответствующей организацией, которая должна быть оплачена Арендодателем в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента направления их Арендатору.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Арендодатель несет ответственность за:

- соблюдение санитарно-гигиенической, противокарбонной и электрической безопасности на всей территории Арендованого имущества в соответствии с Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощности, на всей территории Арендованого имущества в соответствии с Договором;
- вред, причиненный Арендатором или недолжнине использования Арендодателем электрических приборов или оборудования.

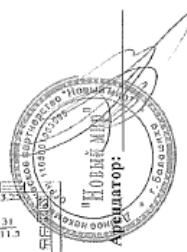
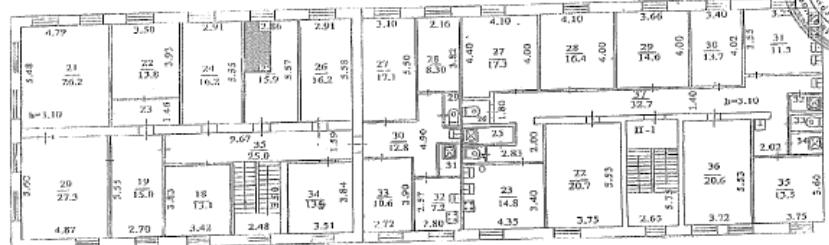
- 4.2. Арендодатель несет имущественную ответственность за невыполнение принятых на себя обязательств, указанных в Договоре.
- 4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.4. Все разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, по возникновению будут решаться путем переговоров между Сторонами. При выполнении обязанностей по Договору Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ и особыми положениями к нему.

- 4.5. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Московской области.
- 4.6. В случае задержки Арендодателем выплаты арендной платы более, чем на 1 (один) месяц, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, уведомив об этом Арендатора в письменной форме, при этом Договор будет считаться расторгнутым с даты, на которую уведомлен о расторжении. В случае расторжения Договора в соответствии с пунктом 4.6 настоящего Договора, Арендодатель имеет право на взыскание с Арендатора, включая компенсацию, в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

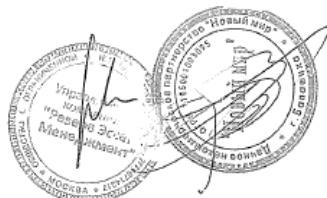
- 4.7. Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсест Менеджмент» осуществляет свою права и обязанности и несет ответственность в качестве единоличного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 декабря 2007 года «О недвижимости».

к Договору аренды недвижимого имущества от № 08.2020 г.

План Арендованного имущества, площадью 3,975 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, пом. 25 (закрашено серым), находится на 2 (втором) этаже



Арендодатель:



Получено:
28.03.2020



4. Стороны подтверждают, что они осмотрели Арендующее имущество в натуре, в том числе как определено в натуре его границы и местонахождение.

5. Акт составлен в 2 (два) идентичных экземплярах, имеющих одинаковое юридическое силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссе Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ), (зарегистрировано 16 ноября 2009 года в Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1097746714317, ИНН: 7718784153, КПП: 772501001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36, р/сч 40701810609000001980, в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000823, тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-ant.ru). Д/У Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением ЗПИФ «Резерв Эссе Менеджмент», имеемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «29» июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001003095, ИНН: 500101078418, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, расчетный счет: 40703810438260005227, Банк ПАО "СЕРВАНК РОССИИ", БИК: 044525225, Корр. счет: 3010181040000000225), в лице Председателя правления Андрианова Владимира Витальевича Витальевича, действующего на основании Устава



Арендатор:

Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «29» июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001003095, ИНН: 500101078418, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, расчетный счет: 40703810438260005227, Банк ПАО "СЕРВАНК РОССИИ", БИК: 044525225, Корр. счет: 3010181040000000225), в лице Председателя правления Андрианова Владимира Витальевича Витальевича, действующего на основании Устава



АКТ
приема-передачи Арендованого имущества
к Договору аренды недвижимого имущества от «10» августа 2020 г.

Московская область,
г. Балашиха
6, август 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссе Менеджмент»

(лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ), (зарегистрировано 16 ноября 2009 года в Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1097746714317, ИНН: 7718784153, КПП: 772501001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36) по управлению Области с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссе Менеджмент», имеемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «29» июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001003095, ИНН: 500101078418, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21), имеемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Андрианова Владимира Витальевича Витальевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно имеемое в дальнейшем «Стороны», подписали настоящий Акт приема-передачи Арендованого имущества (далее - Акт) к Договору аренды недвижимого имущества от «10» августа 2020 г. (далее Договор) о нижеизложенном:

1. Стороны подтверждают, что Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду сплетенное недвижимое имущество, находящееся в собственности у Арендодателя:

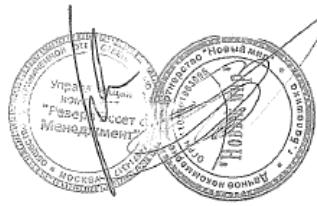
- часть недвижимого помещения № 25 площадью 3,975 (три целых девятьсот семьдесят пять тысячных) кв. м, расположенная на 2 этаже в здании коттеджа-объединение, условный объект: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, расчетный счет: 40703810438260005227, Банк ПАО "СЕРВАНК РОССИИ", БИК: 044525225, Корр. счет: 3010181040000000225), в лице Председателя правления Андрианова Владимира Витальевича Витальевича, действующего на основании Устава

Арендодателю Арендованое имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору.

2. Арендодатель полностью проверил Арендованое имущество, в том числе состояние электропроводки, и настоящим подтверждает надлежащее состояние Арендованого имущества, его соответствие требованиям действующего законодательства РФ, нормам санитарно-гигиенической, электро- и пожаробезопасности, а также исправность и надлежащее состояние электропроводки. Арендодатель настоящим подтверждает, что он извещен о максимальном возможном количестве (мощности) электроприборов, подключить которые можно к электрикости в Арендованом имуществе без перегрузки электросети.

3. Арендодатель и Арендатор не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому Арендованому имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, какихлибо Арендованого имущества и иных претензий.





ПОЛУЧЕНО:
06.11.2018 г.

Документ подписан в электронной форме
Филиал АО Национальный центр
аренда недвижимого имущества

Московская область, г. Балашиха

«06» ноября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Экспресс Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, регистрация в Федеральной службе по финансовым рынкам) Д.И. ЗИНФ идентичности «Сельскохозяйственный, зарегистрированное ФСР России 06 декабря 2011 года за № 2271, имеющее в дальнейшем «Арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальтиевой А.В., временно исполняющей обязанности генерального директора города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069, с одной стороны, и

Датное некоммерческое партнерство «Салы Подмосковьи», имеющее в дальнейшем «Арендатор», в лице Председателя правления Миронникова Александра Константиновича, действующего на основании Устава, с другой стороны
согласно настоящему Соглашению Стороны, заключив настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендованное имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- часть нежилого помещения №4 площадью 4,05 кв.м., расположение в здании: конторы-общежитие, общая площадью 1102,40 кв.м., инв.№2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местоположение) Московская область, г. Балашиха, мкрн. 1 Мая, д. 21, кадастровый (плановый) номер: 50:15:04:01430:001

Границы и местоположение Арендованного имущества определены Сторонами в натуре, обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Здание принадлежит Владельцам – инвестиционных пакетов ЗИФ – неизвестности «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.12.2013г. сделана запись регистрации № 50-50-15/130/2013-089, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50 – АЕ № 762202, выданном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28 декабря 2013г.

1.3. Арендованное имущество передается Арендатору для размещения офиса.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендованное имущество при соблюдении следующих условий:

* к Арендованному имуществу подведено электротехническое (мощность электропотребления не более не более 50 кВт), сети теплоснабжения (подача отопления) и горячего водоснабжения.

1.5. Настоящим Арендодатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является владельцем имущества, о котором в настоящем Договоре не будет заявляться владельцем инвестиционных пакетов Закрытого общества с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Экспресс Менеджмент».

Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендодатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Экспресс Менеджмент», основным и пребывающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым общество ООО «УК «Эверест Экспресс Менеджмент».

1.6. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) календарных месяцев, с «06» ноября 2018 г. по «05» октября 2019 г. (включительно).

При этом в случае если в срок не позднее чем за 10 (Десять) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомят другую Сторону о том, что она возврата пропуска продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока *



- 3.1. Арендная плата за 1 (один) квадратный метр Помещения за 1 (один) месяц составляет сумму в размере 250 рублей. Сумма платы за аренду Помещения за 1 (один) месяц составляет 1012,50 рублей, в том числе НДС в размере ставки установленной действующим законодательством.
- 3.2. Арендная плата осуществляется Арендатором в следующем порядке и следующие сроки:
- 3.2.1. Предоплата за первый месяц аренды производится Арендатором в течение 5 (пяти) банковских дней от даты подписания Договора.
- 3.2.2. Последующие арендные платежи производятся путем ежемесячной предоплаты до 10 (десетого) числа месяца, подлежащего оплате.
- 3.3. Арендная плата производится в безналичной форме на расчетный счет Арендодателя.
- 3.4. В случае изменения налоговых ставок, тарифов на коммунальные услуги, среднерыночного размера платы за аренду аналогичных помещений на аналогичных условиях в сторону увеличения, Арендодатель имеет право, в одностороннем порядке, произвести перерасчет (изменение) платы за аренду Помещения 1 (один) раз в квартал, но не более чем на 10% за период действия настоящего Договора. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора за 10 (десять) календарных дней до введения изменения размера платы за аренду Помещения.

4. Ответственность сторон.

- 4.1. Арендатор несет ответственность за:
- соблюдение противожарной и электрической безопасности на всей территории Арендованного имущества в соответствии с настоящим Договором;
 - порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендованного имущества в соответствии с настоящим Договором;
 - целевое использование Арендованного имущества;
 - передачу, причиненный использованием и/или недобросовестным использованием Арендатором электрических приборов или оборудования;
 - надлежащее содержание привлекаемой к Арендованному имуществу территории.
- 4.2. Арендатор несет имущественную ответственность за невыполнение принятых на себя обязательств, указанных в настоящем Договоре.
- 4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.4. Все разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, по возможности будут решаться путем переговоров между Сторонами. При выполнении обязательств по настоящему Договору Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ и способами у吃亏анием к нему.
- 4.5. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Московской области.
- 4.6. В случае задержки Арендатором выплаты арендной платы более чем на 1 (один) месяц, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора в письменной форме. При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении. В случае расторжения, возврат Арендованного имущества осуществляется в порядке, предусмотренным пунктом 2.7. Договора.

- 4.6. В случае просрочки Арендатором предусмотренных настоящим Договором сроков осуществления оплат (аванса, базовой арендной платы, ежемесячной арендной платы, платы за электроснабжение Арендованного имущества и др.) Арендодатель обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования уплатить Арендодателю или соответствующей организации (в случае просрочки внесения платы за электроснабжение Арендованного имущества) неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от пророченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.
- 4.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (высокакий) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае неисполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Эверст Менеджмент» и оплачиваются Обществом с ограниченной

(Однадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения или нового договора аренды Стороны не заключают.

1.7. Настоящий Арендодатель гарантирует, что Арендованное имущество не обременено правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещенiem) или в залоге, не является предметом спора, ограниченный в его пользовании не имеется.

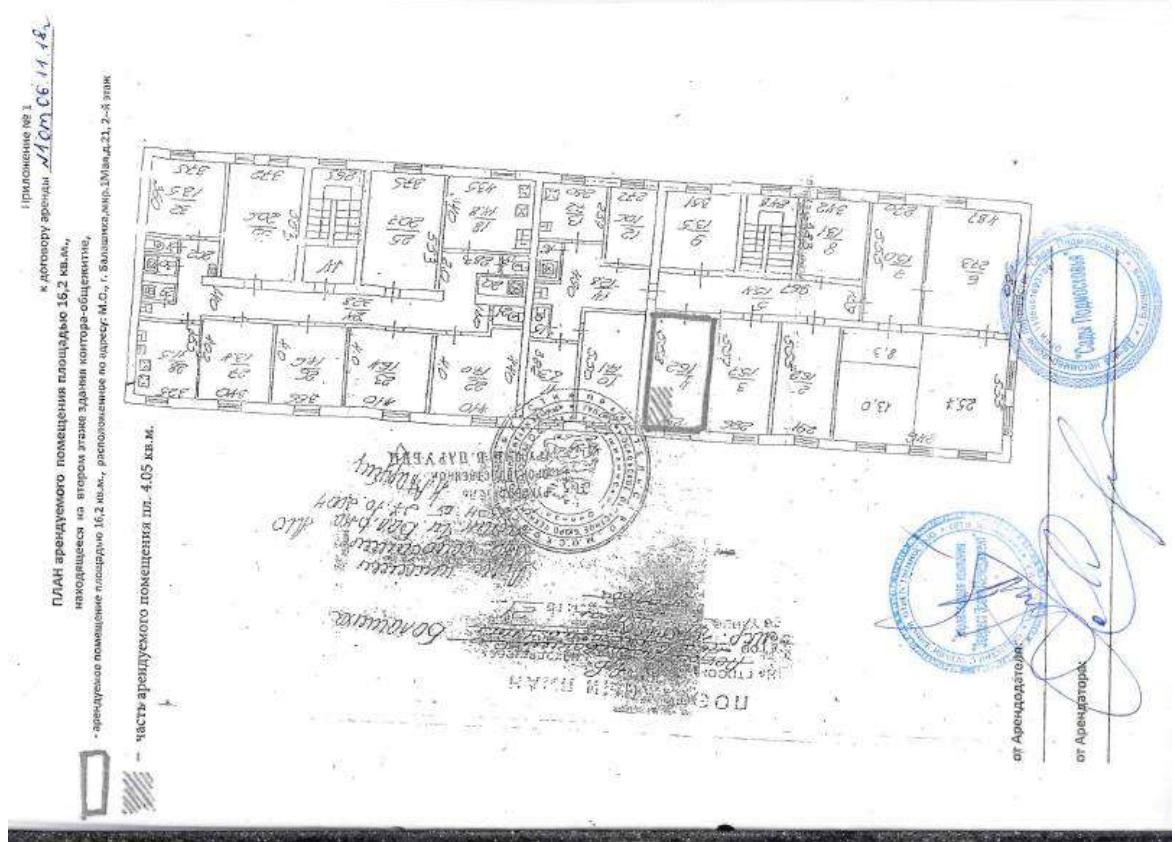
2. Права и обязанности сторон

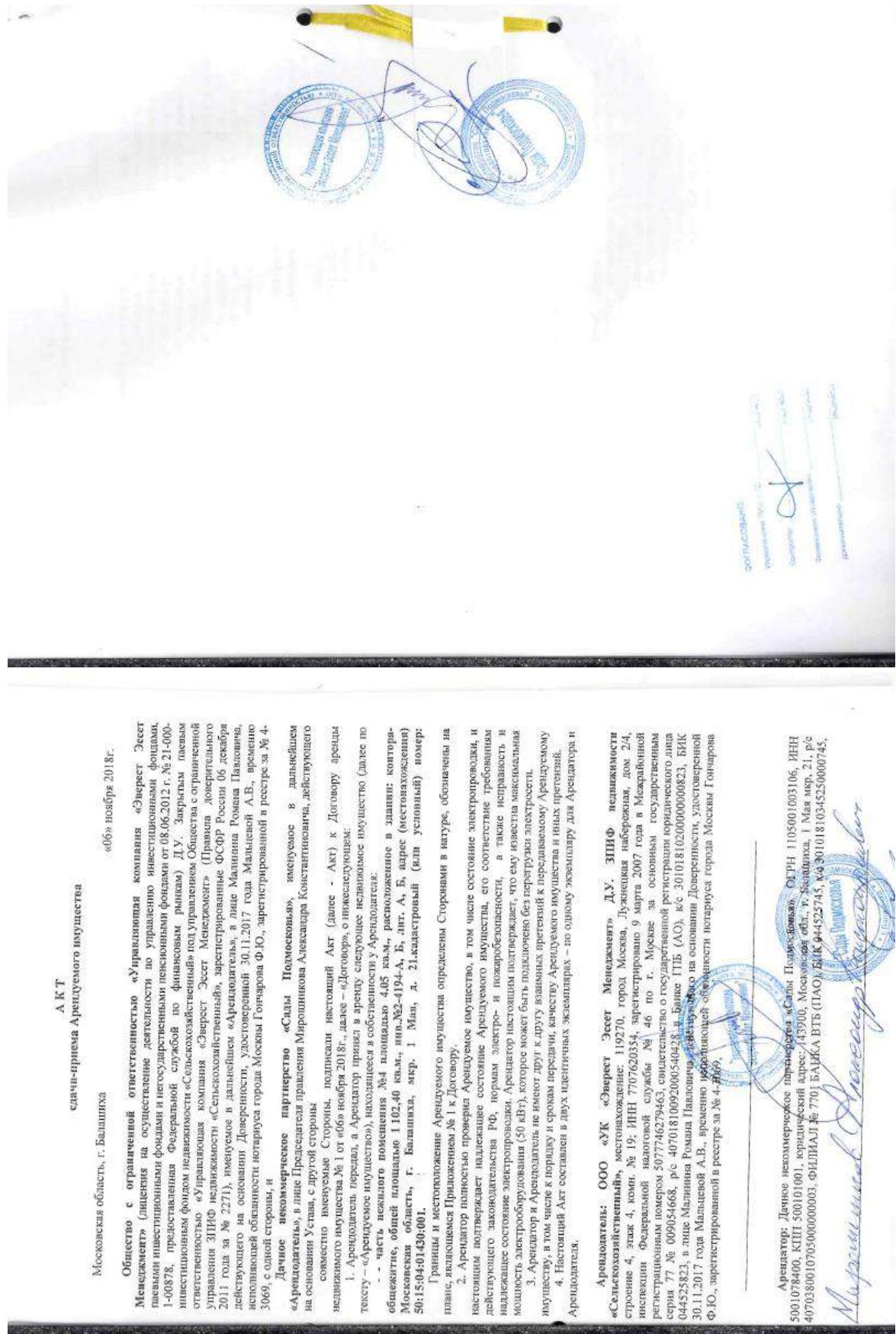
- Обязанности Арендодателя.**
- 2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендованное имущество. Арендованное имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приемки Арендованного имущества Арендатором и Арендодателем.
- Обязанности Арендатора.**
- 2.2. Арендатор обязан вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в настоящем Договоре;
- 2.3. Арендатор обязан произволить вызов мусора с территории Арендованного имущества и прилегающей территории своего земельного участка, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перетрузки электросетей;
- 2.4. Соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергии, не допускать перетрузки электросетей;
- 2.5. За свой счет устранивать ущерб, причиненный Арендодателю или третьими лицами по своему вине, в том числе в случае поломки оборудования, электротехники и т.д., в результате перегрузки электропроводов и т.д.
- 2.6. Возвращать Арендованное имущество после прекращения Договора Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа;
- 2.7. В случае отказа Арендатора пользоваться Акт сдачи-приемки Арендованного имущества Арендодателю в последний день аренды по Договору на следующий день Арендодатель создает комиссию составом не менее трех человек (с привлечением не менее одной сторонней организации (иного юридического лица)), оформляет Акт самостоятельно, при этом при необходимости вскрывает арендованное помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранение не подлежит. При этом после последнего дня действия Договора Арендодатель удали аренды и не делает его в Арендованное имущество недавною от настоящего Договора, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за один месяц до дня предполагаемого отказа. В случае несоблюдения срока предупреждения Арендодатель выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока окончания Арендованного имущества;

- 2.9. Арендодатель обязан использовать Арендованное имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.
- Права Арендодателя и Арендатора.**

- 2.11. Арендодатель вправе привлечь осмотр Арендованного имущества.
- 2.12. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:
- если Арендодатель умышленно или по несторожности ухудшает состояние Арендованного имущества;
 - если Арендодатель в течение 2 (двух) недель после 10-го числа месяца, подлежащего оплате, не уплачивает Арендодателю арендную плату в полном размере;
 - если Арендодатель использует Арендованное имущество не в соответствии с целями назначением, определенными настоящим Договором;
 - в случае намерения Арендодателя продать Арендованное имущество третьим лицам.
- 2.13. Арендодатель вправе и любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем вынужденном порядке (расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке) при условии заблаговременного письменного уведомления Арендодателя о прекращении аренды в срок не менее чем за 1 (один) месяц.
- 2.14. По требованию Арендодателя Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях непредставления Арендодателем Арендованного имущества в пользование Арендатору, либо создания назначением Арендодателем Арендованного имущества.







ДАТА СУДА:
аренды недвижимого имущества

«12» августа 2020 г.

1.8. Настоящий Арендатор подтверждает, что на момент заключения Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться инвестором или участником, а также инициатором или участником любых мероприятий, направленных на привлечение инвестиций в Арендатора.

Кроме того, на момент заключения Договора, не будет являться участником Общества с ограниченной ответственностью Управляющей компании «Резерв Эссет Менеджмент», основным и преобразованным холдингом, состоящим из участника, дочерней и зависимой компаний «Резерв Эссет Менеджмент».

1.9. Срок аренды Арендодателем имущества по Договору составляет 11 (одиннадцать) месяцев с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Арендодателю.

При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 (двадцать) рабочих дней до момента истечения срока аренды или одна из Сторон Договора не уведомляет другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока аренды Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (одиннадцать) месяцев). В этом случае, как правило, дополнительного соглашения Стороны не составляют, а количеством возобновлений Договора не ограничено.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендодаваемое имущество, Арендодателем полученного считаются переданным Арендодателем с момента подписания Акта приема-передачи Арендодателем и Арендодателем.

2.2. Обязанности Арендатора:

2.2.1. Арендатор обязан вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в Договоре.

2.2.2. Арендатор обязан производить вывоз мусора с территории Арендодатем имущества своевременно и за свой счет.

2.2.3. Соблюдать санитарно-гигиенические, противотуберкулезные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергии, не допускать перегрузки электросетей.

2.2.4. За свой счет устранить ущерб, причиненный Арендодателю в течение 3 (трех) дней после прекращения Договора Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа.

2.2.6. В случае отказа Арендатора подписать Акт приема-передачи Арендодатем имущества Арендодателю в последний день срока аренды по Договору, Договор считается от этого считаться прекратившимся в части использования Арендодателем. На следующий день Арендодатель вправе сдвинуть комиссию состоящим не менее трех человек с привлечением не менее одной сторонней организации (иного юридического лица) и сформировать Акт самостоятельно, при этом, необходиимо, вскрыть Арендодателем имущество и обработать его от находящихся там веществ, которые Договором признаются Сторонами не имеющим стоимостью и хранению не подлежит. При этом после последнего дня действия Договора Арендодатель вправе не представлять Арендодатору услуги аренды и не допускать его в Арендодатем имуществом независимо от наличия Акта приема-передачи.

2.2.7. Арендатор обязан использовать Арендодатем имущество исключительно для целей, определенных Договором.

2.3. Права Арендодателя и Арендатора:

2.3.1. Арендодатель вправе произволить смотр Арендодатем имущества.

2.3.2. Арендодатель вправе требовать расторжения Договора в следующих случаях:
- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшил состояние Арендодатем имущества;

Московская область,
г. Балашиха

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральной налоговой службой № 46 по г. Москве за 2009 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве на основании государственного регистрационного номером 1097746714317, ИНН: 7718784-53, КПП: 772501001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проспект Профсоюзный 4065-й, д. 6, стр. 1, комп. 36). **Д.У.** **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельхозхозяйственный»**, зарегистрированное ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271 под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», имеющее в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Маруска Розана Дмитриевича, действующего на основании Устава, односторонне и Дачное некоммерческое партнерство «Свой сад» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «29» июня 2010 года за основанием государственным регистрационным номером 1105001003117, ИНН: 5001078390, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 145900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21), имеющее в дальнейшем «Арендатор», в лице Председателя правления Андрияна Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и Дачного некоммерческого партнерства «Сторонки», заключивший настоящий договор (далее «Договор») нижеследующим:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями Договора Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество, находящееся в собственности у Арендодателя:

* часть нежилого помещения № 25 площадью 3,975 (три целых девятьсот семьдесят пять тысячных) кв. м, расположенная на 2 этаже в здании: конторско-деловое, условный номер: 5015-04-01-430-001, общая площадь 110,24 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 (далее «Арендодатель»).

Арендодаваемое имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору.

1.2. Арендодаваемое имущество принадлежит Арендодателем инвестиционных лист ЗИФ недвижимости «Сельхозхозяйственный» на праве общей долевой собственности, о чём в Глином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 283 декабря 2013 г. сделана запись регистрация № 50-50-1-15/13/2013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АБ № 762202, выданном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (28) декабря 2013 г.

1.3. Арендатор передает Арендодателю Арендодаваемое имущество для размещения офиса самого Арендодателя.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендодаваемое имущество для государственной регистрации места нахождения юридического лица – Арендатора.

1.5. Арендодатель обязуется использовать Арендодаваемое имущество в административных целях под офис для местоположения своего исполнительного органа.

1.6. Почтовая корреспонденция, приходящая на имя Арендатора по адресу Арендодателя, получается самим Арендатором.

1.7. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендодаваемое имущество при соблюдении следующих условий:



пем на 10 (десять) рабочих дней;

- если Арендатор использует Арендованное имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным Договором;

 - в случае намерсия Арендодателя продать Арендованное имущество третьим лицам.

2.3.3. По требованию Арендатора Договор считается досрочно расторгнут в случаях непредставления Арендодателем Арендованного имущества в пользование Арендатору, либо создания препятствий пользования Арендованым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендованного имущества.

BRUNNEN

5.1. Стороны настоящим договором, что в случае расторжения или прекращения Договора, все неотъемлемые и отъемлемые, но не отделяемые Арендатором в последний день аренды, а также улучшения Арендного имущества переходит в собственность Арендодателя без какой-либо компенсации Арендатору.

5.2. Договор вступает в силу со дня его подписания, распространяет свое действие на отношения Стороны, возникшие с момента фактической передачи Арендодателем имущества арендатору по Акту приема-передачи и действует до полного исполнения Обязательств Сторонами.

5.3. Договор составлен в 2 (два) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую

5-4. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных в Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендодателю имущество, предъявленное и подписанть Акт приема-передачи Арендованного имущества.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Jeffrey D. Green, Plaintiff

Арендатор: Дачное некоммерческое партнерство «Твой сад» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области, №29) изъято из реестра государственных земельных участков, адрес: г. Балашиха, ул. Мира, д. 1, ИНН: 5001078390, КПП: 5001001001, расчетный счет № 4070381093826000151, Банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ", БИК: 045452525, Корр. счет: 401810409000000225, в пакте Присоединения к правилам Агрофона Владимира Вячеславовича.

Существующего на основании устара

A circular stamp with the text "ROYAL SOCIETY OF EDINBURGH" around the perimeter and "1880" in the center.

11

да 2

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- соблюдение санитарно-гигиенической, противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендатора Арендатором имущества в соответствии с Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендованного имущества в соответствии с Договором;
- здрав, привычный использованиям и/или недалеким использованием Арендатором электрических приборов или оборудования.

4.2. Арендатель несет имущественную ответственность за наездование приватных на себя обязанностей, указанных в Договоре.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Все разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, по взаимности будут решаться путем переговоров между Сторонами. При выполнении обязательствами Договору Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ и особенностями правилами к нему.

4.5. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат

Гражданин на Арбитражном суде Московской области.

4.6. В случае заявления Арендатором выплаты арендной платы более, чем на 1 (один) месяц, арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, уведомив об этом Арендатора в письменной форме. При этом Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении, но не ранее, чем через 1 (один) месяц с даты направления Арендатору уведомления о расторжении. В случае расторжения Договора в соответствии с пунктом 4.5 настоящего Уведомления о расторжении, возврат Арендодателю денежных средств может осуществляться в порядке, предусмотренным пунктом 2.2.6. Договора.

4.7. В случае просрочки Арендатором предусмотренных Договором сроков внесения арендной платы в том числе авансовых платежей Арендатор обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

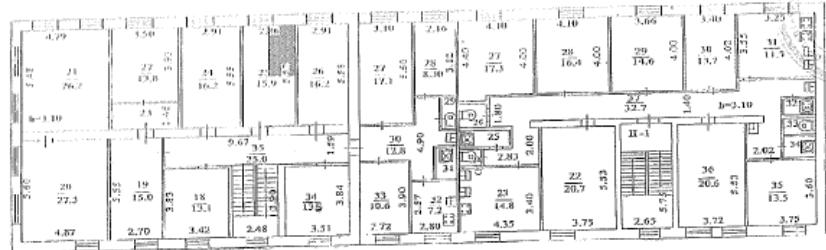
1.8. Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эксперт» осуществляет управление земельными участками и несет ответственность в соответствии с Правилами управления земельных участков Сельскохозяйственного предприятия, а также в соответствии с законом № 156-ФЗ от 28.07.2006 г.

1

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b
Страница 218 из 288

Горлову аренды недвижимого имущества от 00.08.2020 г.

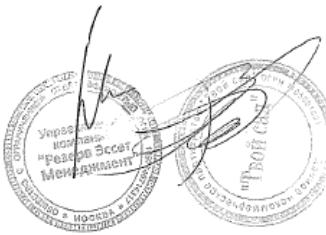
План Арендованного имущества, площадью 3,975 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1.Мая, д. 21, пом. 21, (закреплено серым), находящегося на 2 (втором этаже



Арендатор:



Penitentiary



ПОЛУЧЕНО:
26.08.2020

4. Стороны подтверждают, что они осмотрели Арендуюимо имущество в натуре, в том числе они определены в натуре его границы и местонахождение.

5. Акт составлен в 2 (двух) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственным пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ), зарегистрировано 16 ноября 2009 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1097746714317, ИНН: 772501001, адрес регистрации: 115432, г. Москва, проспект Проектировщиков 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36, мкрн. 4070181060000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101802000000823, тел. 8 (495) 269401-40; e-mail: info@reser-vant.ru) Д.У. Заслуженный инвестор Эссет Менеджмент, имеющийся в дальнейшем «Арендодатель», в доверительного управления ЗПИФ «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271 по управлению «Сельскохозяйственного партнера Твой сад» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области № 1105001003117, ИНН: 5001078390, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 2), имеющийся в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Абуфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны и Дачное некоммерческое партнерство «Твой сад» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области № 2991 июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001003117, ИНН: 5001078390, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, расчетный счет: 40703810938260001551, Банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ", БИК: 044525225, Корр. счет: 3010181040000000225), в лице Председателя правления Абуфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава



Арендатор:

Дачное некоммерческое партнерство «Твой сад» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области № 2991 июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001003117, ИНН: 5001078390, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, расчетный счет: 40703810938260001551, Банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ", БИК: 044525225, Корр. счет: 3010181040000000225), в лице Председателя правления Абуфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава



Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственным инвестиционными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ), зарегистрировано 16 ноября 2009 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1097746714317, ИНН: 772501001, адрес регистрации: 115432, г. Москва, проспект Проектировщиков 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36(6)

«22» августа 2020 г.

АКТ

приема-передачи Арендуюимо имущества
к Договору аренды недвижимого имущества от «22» августа 2020 г.

Московская область,
г. Балашиха

«22» августа 2020 г.

Эссет Менеджмент (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственным инвестиционными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ), зарегистрировано 16 ноября 2009 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1097746714317, ИНН: 772501001, адрес регистрации: 115432, г. Москва, проспект Проектировщиков 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36(6) местонахождение: 115432, г. Москва, проспект Проектировщиков 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36, р/сч 4070181060000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101802000000823, тел. 8 (495) 269401-40; e-mail: info@reser-vant.ru) Д.У. Заслуженный инвестор Эссет Менеджмент, имеющийся в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Дачное некоммерческое партнерство «Твой сад» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области № 2991 июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001003117, ИНН: 5001078390, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 2), имеющийся в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Абуфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и Дачное некоммерческое партнерство «Твой сад» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области № 2991 июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001003117, ИНН: 5001078390, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 (далее - «Арендодатель»), имеющееся в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Абуфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Арендодатель: 1. Стороны подтверждают, что Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество, находящееся в собственности у Арендодателя:

- часть земельного участка № 25 площадью 3,975 га ценных лесных насаждений (часть пахотных земель), расположенная на 2 этаже в здании: Контрактно-облигационного, условный номер: 50:15:04:1430:001, общая площадь 1102,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 (далее - «Арендодатель»), имеющее о максимальном возможном количестве (мощности) электропроводки, подключить которые можно к электричеству в Арендуюимо имуществе без перегрузки электроприборов, подключить к Арендодателю Арендуюимо имуществу, в том числе к пояску и срокам передачи, в качестве Арендуюимо имущества иных претензий.

Арендодатель: Арендатор:

2. Арендодатель полностью проверил Арендуюимо имущество, в том числе состоящие из электропроводки, и настоящим подтверждает надлежащее состояние Арендуюимо имущества, его соответствие требованиям действующего законодательства РФ, нормам санитарно-технической, электро- и пожаробезопасности, а также исправность и надлежащее состояние электропроводки. Арендатор насторожим подтверждает, что он извещен о максимально возможном количестве (мощности) электроприборов, подключить которые можно к электричеству в Арендуюимо имуществе без перегрузки электроприборов.

3. Арендодатель и Арендатор не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому Арендуюимо имуществу, в том числе к пояску и срокам передачи, в качестве Арендуюимо имущества иных претензий.



«29» Сентября 2014 г.

ДОГОВОР

аренда недвижимого имущества

Московская область, г. Балашиха

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсвест Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паями инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-0001-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсвест Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗИИФ недвижимости «Сельскохозяйственный Эсвест Менеджмент», зарегистрированы ФСБ России 29 декабря 2011 года за № 2227), имеющее в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Первое Майя», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, имеемуего в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендованное имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- 1) на первом этаже: Нежилое помещение площадью 8,0 кв.м.; Нежилое помещение площадью 4,5 кв.м.; Нежилое помещение площадью 9,8 кв.м.; Нежилое помещение площадью 7,3 кв.м.;
- 2) на втором этаже: Нежилое помещение площадью 15,0 кв.м., Нежилое помещение расположение в здании: конторно-общежитие, 2-этажное, общая площадь 110,40 кв.м., инв.№ 2-4194-А, Б, лит. А, Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Маз., д.21.

Арендованное имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Здание принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗИИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделках с ним 28.12.2013г. сделана запись регистрация № 50-50-1/130/2013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50 – АЕ № 762202, выданым Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28 декабря 2013г.

1.3. Арендованное имущество передается Арендатору для размещения офиса.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендованное имущество при соблюдении следующих условий:

- к арендованному имуществу подведено электричество.

1.5. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсвест Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником



создания препятствия пользования Арендованным имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендованного имущества.

ООО «УК «Эверест Эксперт Менеджмент», основным и преобразующим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эксперт Менеджмент». 1.6. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) календарных месяцев, с «01» сентября 2014 г. по «31» июля 2015 г. (исключительный).

3. Условия об оплате по Договору.

3.1. Размер арендной платы составляет 17 400 (Семнадцать тысяч четыреста) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18 % - 2654 рублей 24 копейки, в месяц.

3.2. Арендная плата оплачивается Арендатором ежемесячно авансом не позднее 10-го числа месяца, подлежащего оплате, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора.

3.3. Арендатор кроме арендной платы возмещает расходы за электро-, водо- и теплообеспечение Арендованного имущества, путем оплаты счетов, выставленных Арендатору соответствующей организацией.

4. Ответственность сторон.

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендованного имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендованного имущества в соответствии с настоящим Договором;
- вред, причиненный использованием и/или недобележданием Арендатором электрических приборов или оборудования.

4.2. Арендатор несет имущественную ответственность за невыполнение принятых на себя обязанностей, указанных в настоящем Договоре.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Все разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, по возможности будут решаться путем переговоров между Сторонами. При выполнении обязанностей по настоящему Договору Стороны будут руководствоваться действующими законодательством РФ и особенностями условием к нему.

4.5. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Московской области.

4.6. В случае задержки Арендатором выплаты арендной платы более, чем на 1 (Один) месяц, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора в письменной форме. При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении, но не ранее, чем через 1 (Одни) месяц с даты направления Арендатору уведомления о расторжении. В случае расторжения Договора в соответствии с настоящим пунктом, путем направления уведомления о расторжении, возврат Арендованного имущества осуществляется в порядке, предусмотрленном пунктом 2.7.

4.7. В случае нарушения Арендатором предусмотренных настоящим Договором сроков внесения арендной платы Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора, а Арендатор обязан выплатить Арендодателю, неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

5. Иные условия.

5.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания, распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 01 сентября 2014 года, и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.

Обязанности Арендодателя.

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендованное имущество, Арендодателю считаются переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приемки Арендодателю имущества Арендатором и Арендодателем.

Обязанности Арендатора.

2.2. Арендатор обязан вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в настоящем Договоре;

2.3. Арендатор обязан производить вывоз мусора с территории арендованного имущества своевременно и за свой счет;

2.4. Соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;

2.5. За свой счет устранять утечки, причиненные Арендодателю имуществу по своей вине;

2.6. Возратить Арендованное имущество, в течение 3-х дней после прекращения Договора аренды Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа;

2.7. В случае отказа Арендатора подписать Акт сдачи-приемки Арендованного имущества Арендодателю в последний день срока аренды по Договору, Договор независимо от этого считается прекращенным в части использования Арендованного имущества Арендодателем. На следующий день Арендодатель создает комиссию составом не менее трех человек (самостоятельно, при этом при необходимости вскрывая арендодаемое помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое на настоящий момент Договором признается Сторонами Арендодателем и хранение и хранение не подлежит). При этом после последнего дня действия Помещения Арендодатель не предъявляет Арендатору услуги аренды и не допускает его в Помещение независимо от наличия Акта сдачи-приемки.

2.8. В случае отказа от настоящего Договора, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за один месяц до дня предполагаемого отпада. В случае несоблюдения срока предупреждения Арендодатель вышывает предварительную плату Арендодателю за все время пророчки уведомления независимо от срока освобождения Арендодателю земельного участка;

2.9. Арендатор обязан использовать Арендованное имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.

Права Арендодателя и Арендатора.

2.10. Арендодатель вправе производить осмотр Арендованного имущества в следующих случаях:

- если Арендодатель или по неосторожности ухудшает состояние Арендованного имущества;
- если Арендатор в течение 2 (двух) недель после 10-го числа месяца, подлежащего оплате, не уплачивает Арендодателю арендную плату в полном размере;
- если Арендатор использует Арендованное имущество не в соответствии с целевым назначением,

в случае измениния Арендодателем Арендованного имущества в соответствии с целевым назначением, определенным настоящим Договором;

2.11. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если Арендодатель умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендованного имущества;
- если Арендатор в течение 2 (двух) недель после 10-го числа месяца, подлежащего оплате, не уплачивает Арендодателю арендную плату в полном размере;
- если Арендодатель использует Арендованное имущество не в соответствии с целевым назначением,

в случае измениния Арендодателем Арендованного имущества в соответствии с целевым назначением, определенным настоящим Договором;

2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке (расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке) при условии заблаговременного уведомления Арендодателя о прекращении аренды в срок не менее чем за 1 (Одни) месяц.

2.13. По требованию Арендатора Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях непредставления Арендодателем Арендованного имущества в пользование Арендатору, либо



5.2. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковое юридическое силу – по одному для Арендатора и Арендодателя.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя в случаях, определенных в настоящем Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендодателю имущество Арендодателю и подписать акт возврата Арендоданного имущества.

Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель:

ООО «НК «Эверест Экспресс Менеджмент» Д.У. ЗПИР не движимости
«Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 127051, г. Москва, Краинская ул., д. 3, стр. 1
ИНН 7707620354, КПП 77501001

Зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за единным государственным регистрацией юридического лица серии 77 № 009054668
Р/с 40101810092000540428
в ГПБ (ОАО) г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

Генеральный директор
Горин Денис Васильевич

М.П.

Арендатор:

ЗАО АгроФинка «Первое Мая»
Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон I Мая,
ИНН 5001000588, КПП 500101001,
ОГРН 1025000514967

Банковские реквизиты:
СБЕРБАНК России ОАО г. Москва,
р/с: 40702810838340100693,
к/с: 30101810400000000225,
БИК: 0445252225
Директор
Дмитриев Виктор Александрович

М.П.

4

ПЛАН арендованного помещения,
находящегося на первом и втором этаже административного здания,
количество комнат - 6 площадью 57,7 кв.м.
количество комнат - 6 площадью 57,7 кв.м., расположенные по адресу: М.О., г. Балашиха, инф. 1М/кв.д.21, кв.2



от Арендодателя:
Дмитриев Виктор Александрович
от Арендатора:
Первое Мая



Московская область, г. Балашиха
Объекты с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсес Менеджмент» (далее по соглашению именуемый «Арендодатель»)
 Арендодатель на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, публичными инвестиционными фондами и негосударственными публичными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленный Федеральной службой по финансовым рынкам). Л. У. Заявлено право на инвестиционный фонд, исполнительность «Сельскохозяйственного общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсес Менеджмент» (Правила доверительного управления ЕПИФ недвижимости «Сельскохозяйственного общества Фонд России об инвестиции № 2271, ранее - Арендодатель), действующие в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Директора Бориса Александровича, действующего на основании Устава, далее - «Арендатор», с другой стороны,

а также именуемое «Стороны» подписаны настоящий Акт (далее - акт) о новоселении.

Арендодатель: Арендодатель, а Арендатор пришли в залогу следующее недвижимое имущество

1) на первом этаже: Нежилое помещение площадью 8,0 кв.м.; Нежилое помещение площадью 4,5 кв.м.; Нежилое помещение площадью 9,8 кв.м.; Нежилое помещение площадью 7,3 кв.м.;

2) на втором этаже: Нежилое помещение площадью 15,0 кв.м., Нежилое помещение площадью 13,1 кв.м.,

3) расположенные в здании, которого общее количество этажей: общая площадь 1102,40 кв.м., инв.№ 2-4194-А, Б, лит.А, кадастровый номер: 36:15:04:01:50:001, адрес: (местоположение) области: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Микр. д.21 (далее - Арендодатель имущество).

2. Арендодатель и Арендатор не имеют друг к другу никаких претензий по передаваемому арендному имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, кроме Арендодателю имущества и никаких претензий

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах - по одному экземпляру для Арендатора и Арендодателя.

Резервные и пакетные строения.

Арендодатель:
 ООО УК «Эверест Эсес Менеджмент» Л.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный

Местонахождение: 127051, г. Москва, Краснинский пер. д. 3, стр. 1

ИНН 7707620354, КПП 775001001

Зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за единицами государственных регистраций, регистрационный номер 5027746794453, единство имущества № 4070181009200054028 в ИНН (ОАС) г. Москва, инв. № 301048400000008223, БИК 044525823

Генеральный директор

Горян Денис Викторович

М.Д.

Арендатор:
 ЗАО Агрофirma «Первое Май»
 Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Май,
 ИНН 5001000588, КПП 500101001,
 ОГРН 1025000514967

Банковские реквизиты:

СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва,
 Р/с: 4070281083840100693,
 к/с: 30101810400000000225,
 БИК: 044252525

Директор

Пантелеймонов А.Александрович



в лице Капкашановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данниковой О.И., временно исполняющей обязанности начальника города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385

М.п.

Арендатор:
ЗАО Агрофирма «Первое Май»
Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая;
ИИН 5001000538, КПП 500101001, ОГРН 1025000514967, Банковские реквизиты: СБЕРБАНК
России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 3010181040000000225, БИК:
044525225,

Директор Длерук Борис Александрович

М.п.

Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества от 29.10.2014г.

«20» июля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет Эсчет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными ценных бумагами от 08.06.2012 № 21-0001-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственная», зарегистрированное в Правилах России об доверительном управлении ЗПИФ недвижимости «Арендуодатель», в лице Капкашановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данниковой О.И., временно исполняющей обязанности начальника города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и
Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Май», в лице Директора Длерука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 29.10.2014г. (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Продлить срок действия Договора. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) календарных месяцев, с 01/08/2015 г. по 31/07/2016 г. (исключительно).
2. Во всем остальном условия Договора остаются неизменными.
3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с «01» августа 2015 г., и является неотъемлемой частью Договора.
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для Арендатора и Арендодателя.

Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель:

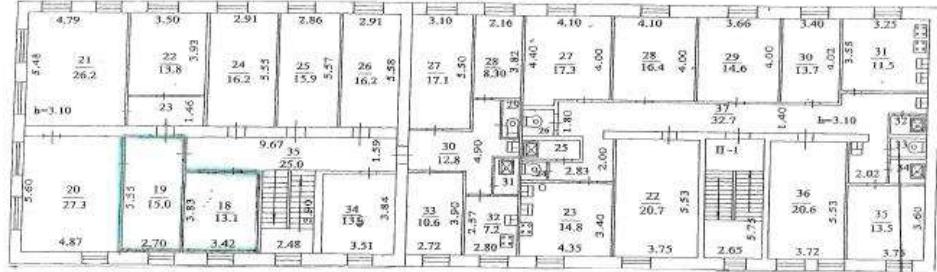
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет Эсчет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными ценных бумагами от 08.06.2012 г. № 21-0001-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственная» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственная», зарегистрированные ФСФР России об 06/декабрь 2011 года за № 2271),
Местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4,
комн. № 19
ИИН 7707620354, КПП 775001001,
зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 507746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668,
р/с 40/701810092000540428 в Банке ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Софьи Соловьёвой
Заместитель главы
Управляющей компании
Фотография
Подпись
Фотография
Подпись
Фотография
Подпись
Фотография
Подпись

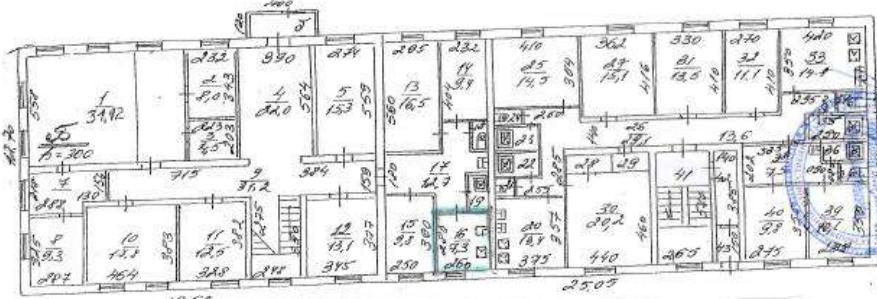


Författningsdagbok för författningsmedlet CBA-07 29.10.2014f.

ЛАН



ПЕРВЫЙ ЭТАЖ



Арендодатель



- 3.1. Стороны настоящим Договором, что ежемесячная арендная плата по настоящему Договору составляет **5 810 (Пять тысяч восемьсот лесять) рублей 00 копеек**, в том числе НДС **18 %**.
- 3.2. Стороны договорились, что Арендная плата оплачивается Арендатором следующим образом:
- 3.2.1. в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом арендную плату за период с «01» июня 2016 года по «30» июня 2016 года (включительно) в указанном в п. 3.1. настоящего Договора размере, а также арендную плату за последний месяц аренды в указанном в п. 3.1. настоящего Договора размере.
 - 3.2.2. В дальнейшем Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю ежемесячную арендную плату в указанном в п. 3.1. настоящего Договора размере ежемесячно авансом, в срок не позднее 10-го числа месяца, последовавшего оплате.

4. Ответственность сторон.

- 4.1. Арендатор несет ответственность за:
- соблюдение противодействия и электрической безопасности на всей территории Арендованного имущества в соответствии с настоящим Договором;
 - порядок пользования Арендатором электрической мощности, на всей территории Арендованного имущества в соответствии с настоящим Договором;
 - вред, причиненный использованием и/или недобросовесным использованием Арендатором электрических приборов или оборудования.
- 4.2. Арендатор несет имущественную ответственность за невыполнение принятых на себя обязанностей, указанных в настоящем Договоре.
- 4.3. За неисполнение или недобросовесное исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.4. Все разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, по возможности, будут решаться путем переговоров между Сторонами. При выполнении обязанностей по настоящему Договору РФ и ее облигациями перед судом разрешению в Арбитражном суде Московской области.
- 4.5. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Московской области.
- 4.6. В случае задержки Арендатором выплаты арендной платы более, чем на 1 (Один) месяц, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора в письменной форме. При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении, но не ранее, чем через 1 (Одни) месяц с даты направления Арендатору уведомления о расторжении. В случае расторжения Договора в соответствии с настоящим пунктом путем направления уведомления о расторжении, юрисдикция Арендодателя имущества осуществляется в порядке, предусмотренным пунктом 2.7. Договора.

5. Иные условия.

- 5.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.
- 5.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для Арендатора и Арендодателя.
- 5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя в случаях, определенных в настоящем Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендодателю имущество Арендодателя и подписать Акт возврата Арендованного имущества.

6. Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель:
ООО «УК «Эверест Эксперт Менеджмент»
Л.У. ЗПИФ неизвестности «Селизжкомстройтент»
 Местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19
 ИНН 707620354, КПП 775001001,
 зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 507746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, п/с 40701810092006540428 в Банке ГПБ (АО),
 к/с 3010181020000000823, БИК 044525823
 в лице Капкамановой Линары Абдемировны, действующей на основании доверенности, удостоверенной 25.06.2015, поданной О.И., временно исполняющей обязанности
 партнерша города Москвы, пригород Ф.И.О. зарегистрированной в реестре за № 3-1585
 ИП Гусев В.В.

Арендатор:
Ильинцовский пристройник, Гусев Владимир Вениаминович
 Адрес: 143900, Московская область, г. Балашиха, ул. Солнечная, дом 22, кв.101, ИНН 500110901107, ОГРН 11350500116100053
 расчетный счет 408012810338120061938 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва, БИК 044525225, к/с 30101810400000000225
 Паспорт: серия 03 01 № 308788 выдан Приморско-Ахтарским РОВД Краснодарского края 30.01.2002г., код подразделения 232-048



А. К. Т
СЛЯЧИ-ПРИНЕМА арсеналемого имущество

УЧЕБНИКИ И ПОСОБИЯ ПО ПРАВОМУ

Macroeconomics - Fall

NOTES OF RECENT RECORDS OF INSECTS

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Фондам», павильон инвестиционных фондов и услуг дистрибуции инвестиционными фондами, № 21-0001-1-00878, преобразованное из Федеральной службой по финансовым рынкам (ФСФР) в Закрытое паевое инвестиционное фондом негосударственного «Альфаинвестфонд» (полное наименование Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Фондам») (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Альфаинвестфонд»), в лице Капитановой Лидии Альфредовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даниловой О.И., физического лица, зарегистрированного в реестре на № 3-1385, с одной стороны, и Инициаторский предприниматель Гусев Владимир Вениаминович, адрес: 143900, М.О. Балашиха, ул. Солнечная, дом 22, кв.101, ИНН 500110901107, ОГРНП 303850011600053, действующий от своего имени, имеющийся в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

именуемые Стороны, подписали настоящий Акт (далее – Акт) о

совместно:

наименование:

1. Арендователь передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «арендуемое имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- нежилое помещение общкой площадью 8,3 кв.м., являющееся частью и находящимся на первом этаже здания, контроль-объективный, общей площадью 11,0240 кв.м., инв. № 2-4194-АБ, участковый номер: 501:04:01430:101, расположенного по адресу:

Московской области, г. Балашиха, мкрн I, Мая, 121.

В соответствии с настоящим, как и оно есть на день подписания настоящего Акта, не требуемой стороны, в соответствии с нормами, подлежащими санитарно-эпидемиологической и электротехнической безопасности, присоединенных к настоящему Акту, Арендатор настоящим

может быть подано в экспертизу в Арендованный имущество. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому арендуемому имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендованного имущества и иных претензий.

Реквизиты и пакеты скринов
Арендатора и Арендатора.

卷之三

卷之三

Аррелагатор: Иллюминатский пресвитерат Гусев Владимир Вениаминович.

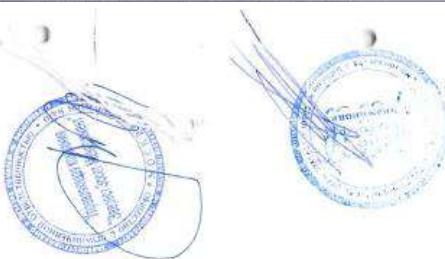
Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b
Страница 230 из 288

Адрес: 143900, Московская область, г. Балашиха, ул. Солнечная, дом 22, кв 101, ИНН 500110901107, ОГРННП 3085001161000653, расчетный счет 40802810338120061938 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва, БИК 044525225, к/с 3010181040000000225
Паспорт: серия 03 01 № 308788 выдан Приморско-Ахтарским РОВД Краснодарского края 30.01.2002г., код подразделения 232-048

ИП Гусев В.В.



/В.В. Гусев/



СОГЛАСОВАНО:
Администрация (Губернатор) _____
Министр _____
Финансовая служба _____
Государственная налоговая служба _____
Государственная таможенная служба _____



зю проездной части и поддерживать привлекающую территорию в надлежащем состоянии.

2.3. Права Арендатора и Арендатора.

2.3.1. Арендодатель вправе производить осмотр Арендованного имущества.

2.3.2. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по несторожности ухудшает состояние Арендованного имущества;
- если Арендатор в течение 2 (две) недели после 10-го числа месяца, подлежащего оплате, не уплачивает Арендодателю арендную плату в полном размере;
- если Арендатор на испытывает п. 2.2.9 настоящего Договора;

2.3.3. Арендодатель гарантирует Арендатору право доказать имущество третьим лицам.

2.3.3. Стороны вправе в любое время отозваться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке (расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке) при условии заблаговременного уведомления другой стороны о прекращении аренды в срок не менее чем за 1 (один) месяц.

3. Условия об оплате по Договору.

3.1. Стороны настоящим договорились, что размер арендной платы по настоящему Договору определяется следующим образом:

3.1.1. за период с **01.09.2022 по 30.09.2022** (исключительно) размер арендной платы по настоящему Договору составляет **449 100 (Четыреста сорок девять тысяч сто) рублей 00 копеек**, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки, и состоит из:

- арендной платы за пользование в вышеуказанный период указанными в п. 1.1.1. настоящего Договора арендодателями помещениями в размере **399 600 (Триста девяносто девять тысяч шестьсот) рублей 00 копеек**, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки;
- арендной платы за пользование в вышеуказанный период указанными в п. 1.1.2. настоящего Договора арендодателям помещением в размере **49 500 (Сорок девять тысяч пятьдесят) рублей 00 копеек**, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки.

3.1.2. с 01.10.2022 и далее размер ежемесячной арендной платы по настоящему Договору составляет **264 100 (Двести шестьдесят четыре тысячи сто) рублей 00 копеек**, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки, и состоит из:

- арендной платы за пользование в вышеуказанный период указанными в п. 1.1.1. настоящего Договора арендодателям помещениями в размере **233 100 (Двести тридцать три тысячи сто) рублей 00 копеек**, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки;
- арендной платы за пользование в вышеуказанный период указанными в п. 1.1.2. настоящего Договора арендодателям помещением в размере **31 000 (Тридцать одна тысяча) рублей 00 копеек**, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки.

3.2. Стороны договорились, что арендная плата по Договору оплачивается Арендодателем следующим образом:

3.2.1. в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора Арендодатель обязуется уплатить Арендодателю авансом арендную плату, указанную в п. 3.1.1. настоящего Договора, за первый месяц аренды.

3.2.2. в срок не позднее 31.10.2022 Арендодатель обязуется уплатить Арендодателю авансом арендную плату, указанную в п. 3.1.2. настоящего Договора, за второй месяц аренды.

3.2.3. в дальнейшем Арендодатель обязуется оплачивать ежемесячную арендную плату в установленном п. 3.1.2. настоящего Договора размере также авансом, а именно уплачивать Арендодателю арендную плату за текущий месяц в срок не позднее 5 (пятнадцати) рабочих дней с момента

заключения настоящего Договора не определен. Договор считается **заключенным на неопределенный срок**.

1.6. Настоящий Арендодатель гарантирует, что Арендованное имущество не обременено правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в его пользовании не находит.

1.7. Сторона настоящим договорились, что Арендодатель в установленном действующим законодательством порядке, получив необходимые разрешения и согласование компетентных органов, вправе без отдельного соглашения Арендодателя размещать на фасаде Арендованного имущества свою рекламу путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стендов и т.д.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Обязанности Арендодателя.

2.1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендованное имущество в день заключения настоящего Договора. Арендованное имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приема Арендованного имущества Арендодателем.

2.2. Обязанности Арендатора.

2.2.1. Арендодатель обязан вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в настоящем Договоре;

2.2.2. Арендодатель обязан производить выброс мусора с территории Арендованного имущества и прилегающей территории своевременно и за свой счет;

2.2.3. Соблюдать и обеспечивать соблюдение противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;

2.2.4. За свой счет устраивать теплер, приkinесший Арендованному имуществу, Арендодателю или третьим лицам по своей вине, в том числе в случае пожара, возникшего в результате перегрузки электроставки из-за подключения большого количества электрооборудования;

2.2.5. Возвращать Арендодателю имущество после прекращения Договора Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа;

2.2.6. В случае отказа Арендодатора подписать акт сдачи-приема Арендованного имущества Арендодателю в последний день аренды на следующий день Арендодатель вправе создать комиссии состоящей не менее трех человек (с привлечением не менее одной стороной организаций (иного юридического лица) и оформить акт самостоятельно. При этом, при необходимости Арендодателю вправе взыскать арендуемое помещение и освободить его от стоимости и хранения не подлежит.

2.2.7. В случае отказа от настоящего Договора, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за один месяц до дня предполагаемого отказа. В случае неисполнения срока предупреждения Арендодатель выплатывает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока созывания Арендованного имущества.

2.2.8. Арендодатель обязан использовать Арендованное имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.

2.2.9. Арендодатель обязан согласно ст. 56 Закона Московской области от 30 декабря 2014 г. N 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской



собственности Арендодателя без какой-либо компенсации Арендатору, за исключением случаев, установленных в п. 5.2 настоящего Договора.

5.2. Стороны настоящего Договорились, что в случае, если Арендодатель по собственной инициативе и по обстоятельствам не связанным с действиями или бедствием Арендатора использует своим правом на досрочное расторжение (прекращение) настоящего Договора в течение 11 (Однадцати) месяцев с момента его заключения, то Арендодатель обязуется возместить Арендатору стоимость осуществленной Арендатором по предварительному согласию Арендодателя неизделийных улучшений Арендованного имущества, в том числе его ремонта, но не более чем разницы в таком предварительном соглашении Арендодателя стоимости таких улучшений.

5.3. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания и распространяется свое действие на отношения Сторон, возникшие с «01» сентября 2022 г.

5.4. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для Арендатора и Арендодателя.

5.5. Настоящий Договор может быть расторнут досрочно в случаях, определенных в настоящем Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендодателю имущество и выплатить Акт возврата Арендованного имущества.

5.6. Если иное не предусмотрено настоящим Договором или не будет предусмотрено дополнительным соглашением Сторон, в случае, если на момент расторжения или прекращения Договора Арендованное имущество имеет какие-либо неотъемлемые, но не прекращенные Арендатором улучшения, то такие улучшения в собственность Арендодателя без компенсации Арендатору их стоимости. При этом, Арендодатель вправе по своему выбору выплатить Сторонам или списать на них третий лиц отнести (демонтировать) такие улучшения с возложением расходов на Арендодателя.

6 Реквизиты и полисы сторон

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссе Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Приказом Администрации Красногорского района Московской области № 2271 под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссе Менеджмент», Уставом компании 4062-б, дом 6, строение 1, помещение 101, телефон 4070181060000001980, в Банк Управления недвижимостью ФСФР России 06 декабря 2011 года под № 77 АТ 5041411, зарегистрированный в ЕГРН под № 115432, г. Москва, Проспект Проектировщиков 71317, р/с 4079746714317, к/с 30101810200000000823, мчз 30101810200000000823, в лице представителя Борзову Елены Валентиновны действующей на основании доверенности № 01 октября 2020 года № 77 АТ 5041411, доверенность № 77/2288-и/77-20702-563 устюженовой Машковой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в

Арендатор: Индивидуальный предприниматель Елена Валентиновна Борзова, место рождения: г. Москва, паспорт гражданина РФ: № 100-1111111111111111, Республика Ингушетия, зарегистрирован по адресу: Ленинградский район, д. 322470400082568, ИНН: 4703180151

Евлоев Руслан Мухарбекович:

находится в пользовании Арендатора с 01.09.2022 и Арендатор с этого момента обязан уплачивать арендную плату и иные платежи в предусмотренном настоящим Договором разуме.

4 Ответственность сторон

- 4.1. Арендатор несет ответственность за:

 - соблюдение противоджарной и электрической безопасности на всей территории Арендаторного имущества в соответствии с настоящим Договором;
 - порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендируемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
 - целевое использование Арендополучаемого имущества;
 - пред, причиненный Арендополучателю и/или недавлением использованием Арендатором элекрических приборов или оборудования;
 - надлежащее содержание приспособленной к Арендованному имуществу территории.

4.2. Арендатор несет полную ответственность за невыполнение принятых на себя обязанностей, указанных в настоящем Договоре.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Все разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, по возможности будут решаться путем переговоров между Сторонами. При выполнении обязанностей по настоящему Договору Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ и общепринятыми условиями к нему.

4.5. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат

разрешения в Арбитражном суде по мотивам соанса. п. 4.6. Арендодатель запрашивает от исполнителя настоящего Договора, уложенного об этом. Арендатор в письменной форме. При этом, настоим, договор будет прекращаться расчетом с датой, указанной в уведомлении о расторжении, но не ранее, чем через 1

(один) месяц с даты направления Арендатору уведомления о расторжении Договора в соответствии с настоящим пунктом путем направления уведомления о расторжении Арендатору Арендованного имущества может осуществляться в порядке, предусмотренным пунктом 2.2.6.

4.7. В случае просрочки Арендатором предумотворенных настоящим Договором сроков оплаты арендной платы или штрафа за экспроприацию Арендованного имущества Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования уплатить Арендодателю или соответствующей организации (в случае просрочки наименование платы за экспроприацию) неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.8. ООО УК «РЭМБ» осуществляет свою праву и обязанности и несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом №

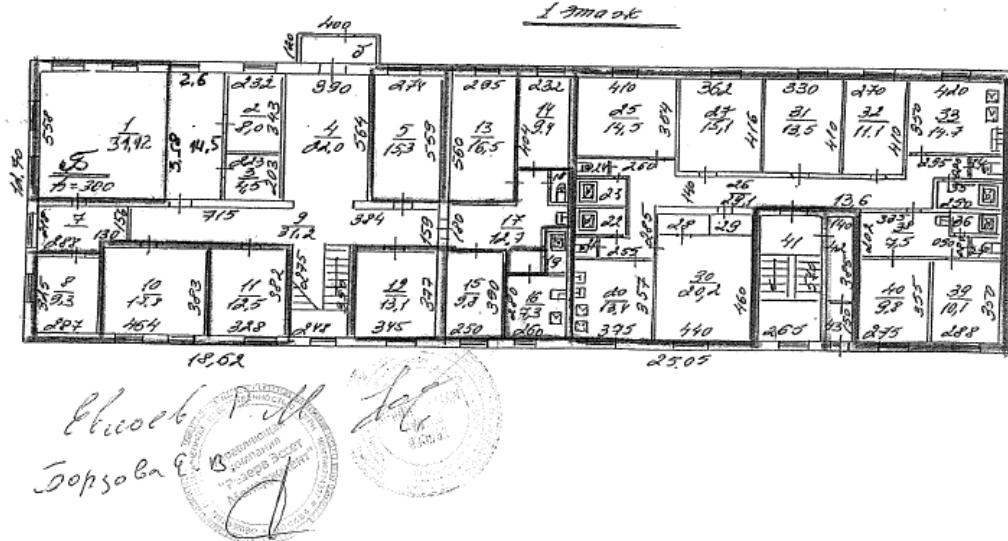
156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустоек и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляемой компанией в качестве доверительного управляющего паями инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

Introduction

5.1. Стороны договорились, что Арендатор вправе получить предварительное согласие арендодателя привести косметический ремонт Арендуемого имущества, без внесения изменений в несущие конструкции, перекладки электропроводки, вентиляции и т.д. в этом стоимости косметического ремонта Арендуемого имущества, иных неопределенных или неизвестных, но не отдельных Арендатором на момент прекращения аренды, улучшений

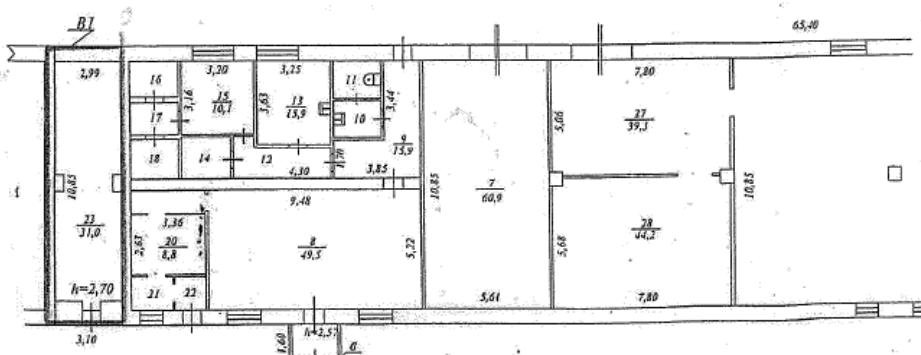
Приложение к Договору аренды недвижимого имущества от 14.09.21

План этажа здания: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв.№ 2-4194-А, Б, лит А,Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр-и 1 Мая, д.21



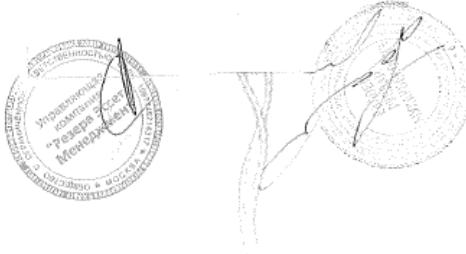
Приложение к Договору аренды недвижимого имущества от 14.09.21

План этажа нежилого строения – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 769 кв.м., инв.№4194, лит.В-В1-в, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-и 1 Мая, строен. 21



Ефимов П.Н.
Борзова С.В.





Московская область, г. Балашиха
29.09.2022
справка-приемка Арендованого имущества

«14» сентября 2022 г.

Московская область, г. Балашиха

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Эсер» Эссе́т Менеджмент (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом **недвижимости «Сельскохозяйственная»** (Гражданина доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственная», зарегистрированное ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Эсер» Эссе́т Менеджмент, имеющее в дальнейшем «Арендополучение» в лице представителя Борзовой Елены Валентиновны, действующий на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АТ 5044141, удостоверенной Машаковой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 772289-и/77-2020-8-563, с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Евлоев Руслан Мухарбекович**, имеющий в дальнейшем «Арендатора», с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, подписали настоящий Акт (далее - Акт) к Договору аренды недвижимого имущества от «14» сентября 2022 года, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендодекое имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:
 - 31 (Тридцать один) помещение, включая коридоры, общая площадью 309,62 кв.м., границы и местоположение которых указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору «Портажный план» (адресное назначение, общая площадь под помещениями: 1, 5, 8, 10 – 16, 19 – 39), находящиеся на первом этаже здания: контра-общежитие, общая площадь 1102,40 кв.м., инв.№ 2-4194-А, Б, лит АБ, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, микр-н 1 Мая, д.21; принадлежащего Арендодателю Арендированного павильона инвестиционных павильонов «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.12.2013, регистрация права серии 50-50-15/013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-50-15/013-086, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (28) декабря 2013 года.
 - 1 (Одно) нежилое помещение площадью 31 кв.м., границы и местоположение которого указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору «Портажный план» (адресное назначение указано под номером: 23, находящееся на первом этаже некапитального строения – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 769 кв.м., инв.№4194, лит.В-1в., кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, микр-н 1 Мая, строен. 21; принадлежащего владельцам инвестиционных павильонов «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.12.2013, регистрация права № 50-50-15/130/2013-0489, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-50-15/130/2013-0489, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (28) декабря 2013 года.

2. Арендная плата за Арендованое имущество в предусмотренных Договором размере начисляется начиная с «01» сентября 2022 г.

3. Арендатор полностью проверил Арендованое имущество, в том числе состояние электропроводки, и настоящим подтверждает находящееся состояние Арендованого имущества, его



пожароопасности, а также исправность и надлежащее состояние электропроводки. Арендатор настоящим подтверждает, что ему известна максимальная мощность электрооборудования, которое может быть подключено без перегрузки электросети.

4. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому Арендодателю имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендованого имущества и иных претензий.

5. Настоящий Акт составлен в двух идентичных экземплярах – по одному экземпляру для Арендатора и Арендодателя.

6. Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсест Менеджмент» (далее за № 22/1) на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паями инвестиционных фондов и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ Д.У. Закрытым пивным инвестиционным фондом, подконтрольного «Сельскохозяйственному», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсест Менеджмент», имеющее в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Ельев Руслан Мухарбекович, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настояще Дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества от 14.09.2022 (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны настоящим договорились дополнить Договор п. 3.1.3, следующего содержания:
«3.1.3. Стороны настоящим договорились, что указанный в п. 3.1.1. и п. 3.1.2. Договор размер ежемесячной арендной платы подлежит увеличению на денежную сумму, определяемую по следующей формуле:

$$A = C * K, \text{ в том числе НДС } 20\%, \text{ где}$$

А – размер денежных средств, на который увеличивается ежемесячная арендная плата,
С – общий размер денежных средств, выставленных Муниципальному предприятию «Балашихинские коммунальные системы» Арендодателю от оплаты за соответствующий месяц;

К – коэффициент, который в течение отопительного периода принимается равным 0,041 (иное значение отопительного периода принимается равным 0,24 (если первых авансовых четырех суток)).

Указанное увеличение арендной платы проводится Арендодателем по истечении отчуждения месяца и оплачивается Арендатором в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента направления Арендодателю Арендатору по указанной в настоящем Договоре электронной почте сканированной копии соответствующего счета.».

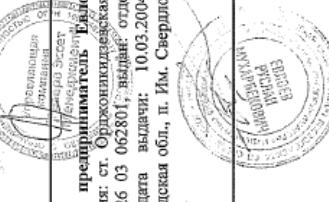
2. Стороны настоящим договорились дополнить Договор п. 3.2. – 3.3. следующего содержания:

«3.2. Стороны договорились, что арендная плата по Договору оплачивается Арендатором следующим образом:

3.2.1. в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора, если иное не предусмотрено Договором, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом арендную плату, указанную в п. 3.1.1. и п. 3.1.3 настоящего Договора за первый месяц аренды.

3.2.2. в срок не позднее 10.10.2022, если иное не предусмотрено Договором, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом арендную плату, указанную в п. 3.1.2. и в п. 3.1.3 настоящего Договора, за второй месяц аренды.

3.3.3. в дальнейшем Арендатор обязуется оплачивать ежес�ческую арендную плату в предусмотренным п. 3.1.2. и в п. 3.1.3. настоящего Договора размере также авансом, а именно уплачивать Арендодателю арендную плату за текущий месяц в срок не позднее десятого числа такого текущего месяца, если иное не предусмотрено Договором.»



Борзова Елена Валентиновна:

Арендодатель: Индивидуальный предприниматель Ельев Руслан Мухарбекович, личного имени Ельев Руслан Мухарбекович, мужчина, родился: 05.01.1983, место рождения: ст. Ореховникилевская Сурженского р-на ЧИАССР, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 26 03 062801, выдан: отделом внутренних дел Сунженского района Республики Ингушетия, дата выдачи: 10.03.2004, код подразделения: 062-005, зарегистрирован по адресу: г. Ленинградская обл., п. Им. Свердлова, ул. Огинская, д. 12; ОГРНИТ: 322470400082568, ИНН: 470318015131

Ельев Руслан Мухарбекович:



Федерального агентства по налогам и таможенным сборам
Московской области, г. Балашиха

«05» декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверст Эксперт Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственным пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, представляемое Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом

известной как «Сельскохозяйственная, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверст Эксперт Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственным пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ). Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом негосударственной «Сельскохозяйственной, под управлением ЗПИФ, под никомости «Сельскохозяйственной, зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эксперт Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектучастий 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 1, телефон 4070181060000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 3010180200000000823, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании Устава

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Арендодатель передает Арендатору в

«Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «недвижимое имущество общем именем»), находящееся в собственности у Арендодателя:

контракт обицательное, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А, бл. инг. А.Б., квартал 1 (или условный) номер: 50:15:04:0430:001, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, микр. 1 Мая, д.21.

Арендованное имущество обозначено на плане, являющемся приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Здание принадлежит владелецом инвестиционных паев ЗПИФ негосударственного государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.12.2013г. единицы, регистрация № 50-50-15/13/2013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50 – АЕ № 762202, выданном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28 декабря 2013г.

1.3. Арендованное имущество первоначально размещено материнской, мини-пекарни.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендованное имущество при соблюдении следующих условий:

1.5. Несмотря на арендуемое имущество подлежит заключению.

Арендодатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда негосударственной «Сельскохозяйственной под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Эверст Менеджмент».

Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является участником ОOO «ЭУК «Эверст Эксперт Менеджмент».

1.6. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) календарных месяцев, с 01 октября 2017 г. по 31 октября 2018 г. (исключительно).

При этом в случае если в срок не позднее чем за 20 (двадцать) рабочих дней до момента истечения срока аренды из срока договора не уведомят другую сторону о том, что

3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и распространяется на фактические отношения Сторон, возникшие с 01.09.2022.

5. Реквизиты и подписи сторон.

Договородатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эксперт Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственным пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ). Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом негосударственной «Сельскохозяйственной, под управлением ЗПИФ, под никомости «Сельскохозяйственной, зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эксперт Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектучастий 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 1, телефон 4070181060000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 3010180200000000823, в лице Генерального директора Елены Валентиновны, действующей на основании Устава

Борзова Елена Валентиновна:

Договородатель: Индивидуальный предприниматель Евгений Руслан Мухарбекович, дата

рождения 05.01.1983, место рождения: ст. Орджоникидзевская Сунженского р-на ЧИАССР, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 26:03 062801, выдан: отделом внутренних дел Сунженского района Республики Ингушетия, Иагушети, дата выдачи: 10.03.2004, код подразделения: 062-005, зарегистрирован по адресу: Ленинградская обл.-д.Им. Свердлова, ул. Ольянская, д. 12; ОГРНИП: 322470400082568, ИНН: 470318015131

Евгений Руслан Мухарбекович:

Договородатель: Индивидуальный предприниматель Евгений Руслан Мухарбекович, дата

рождения 05.01.1983, место рождения: ст. Орджоникидзевская Сунженского р-на ЧИАССР, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 26:03 062801, выдан: отделом внутренних дел Сунженского района Республики Ингушетия, Иагушети, дата выдачи: 10.03.2004, код подразделения: 062-005, зарегистрирован по адресу: Ленинградская обл.-д.Им. Свердлова, ул. Ольянская, д. 12; ОГРНИП: 322470400082568, ИНН: 470318015131

Борзова Елена Валентиновна:

Договородатель: Индивидуальный предприниматель Евгений Руслан Мухарбекович, дата

рождения 05.01.1983, место рождения: ст. Орджоникидзевская Сунженского р-на ЧИАССР, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 26:03 062801, выдан: отделом внутренних дел Сунженского района Республики Ингушетия, Иагушети, дата выдачи: 10.03.2004, код подразделения: 062-005, зарегистрирован по адресу: Ленинградская обл.-д.Им. Свердлова, ул. Ольянская, д. 12; ОГРНИП: 322470400082568, ИНН: 470318015131

Евгений Руслан Мухарбекович:

Договородатель: Индивидуальный предприниматель Евгений Руслан Мухарбекович, дата

рождения 05.01.1983, место рождения: ст. Орджоникидзевская Сунженского р-на ЧИАССР, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 26:03 062801, выдан: отделом внутренних дел Сунженского района Республики Ингушетия, Иагушети, дата выдачи: 10.03.2004, код подразделения: 062-005, зарегистрирован по адресу: Ленинградская обл.-д.Им. Свердлова, ул. Ольянская, д. 12; ОГРНИП: 322470400082568, ИНН: 470318015131

Борзова Елена Валентиновна:

Договородатель: Индивидуальный предприниматель Евгений Руслан Мухарбекович, дата

рождения 05.01.1983, место рождения: ст. Орджоникидзевская Сунженского р-на ЧИАССР, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 26:03 062801, выдан: отделом внутренних дел Сунженского района Республики Ингушетия, Иагушети, дата выдачи: 10.03.2004, код подразделения: 062-005, зарегистрирован по адресу: Ленинградская обл.-д.Им. Свердлова, ул. Ольянская, д. 12; ОГРНИП: 322470400082568, ИНН: 470318015131

Евгений Руслан Мухарбекович:

Договородатель: Индивидуальный предприниматель Евгений Руслан Мухарбекович, дата

рождения 05.01.1983, место рождения: ст. Орджоникидзевская Сунженского р-на ЧИАССР, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 26:03 062801, выдан: отделом внутренних дел Сунженского района Республики Ингушетия, Иагушети, дата выдачи: 10.03.2004, код подразделения: 062-005, зарегистрирован по адресу: Ленинградская обл.-д.Им. Свердлова, ул. Ольянская, д. 12; ОГРНИП: 322470400082568, ИНН: 470318015131

Борзова Елена Валентиновна:

Договородатель: Индивидуальный предприниматель Евгений Руслан Мухарбекович, дата

рождения 05.01.1983, место рождения: ст. Орджоникидзевская Сунженского р-на ЧИАССР, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 26:03 062801, выдан: отделом внутренних дел Сунженского района Республики Ингушетия, Иагушети, дата выдачи: 10.03.2004, код подразделения: 062-005, зарегистрирован по адресу: Ленинградская обл.-д.Им. Свердлова, ул. Ольянская, д. 12; ОГРНИП: 322470400082568, ИНН: 470318015131

Евгений Руслан Мухарбекович:

Договородатель: Индивидуальный предприниматель Евгений Руслан Мухарбекович, дата

рождения 05.01.1983, место рождения: ст. Орджоникидзевская Сунженского р-на ЧИАССР, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 26:03 062801, выдан: отделом внутренних дел Сунженского района Республики Ингушетия, Иагушети, дата выдачи: 10.03.2004, код подразделения: 062-005, зарегистрирован по адресу: Ленинградская обл.-д.Им. Свердлова, ул. Ольянская, д. 12; ОГРНИП: 322470400082568, ИНН: 470318015131

Борзова Елена Валентиновна:

Договородатель: Индивидуальный предприниматель Евгений Руслан Мухарбекович, дата

рождения 05.01.1983, место рождения: ст. Орджоникидзевская Сунженского р-на ЧИАССР, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 26:03 062801, выдан: отделом внутренних дел Сунженского района Республики Ингушетия, Иагушети, дата выдачи: 10.03.2004, код подразделения: 062-005, зарегистрирован по адресу: Ленинградская обл.-д.Им. Свердлова, ул. Ольянская, д. 12; ОГРНИП: 322470400082568, ИНН: 470318015131

Евгений Руслан Мухарбекович:



по условиям (включаям) условий и пр.). оплаты таких санкций (возможные «убытки») производится Обществом с ограниченной ответственностью «Управляемый компанией «Энергетик» Егор Менегетт» за счет собственных средств.

5. Иные условия.

5.1. Настоящий Договор действует в силу со дня его подписания, распространяясь действие на отношения Сторон, возникшие с 01.01.2017 г., и действует до полного исключения.

5.2. Настоящий Договор составлен в двух письменных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для Арендатора и Арендодателя.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в случае, определенного в настоящем Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендодателю имущество Арендодателю и поднести Акт возврата Арендодателю имущества.

5.4. Сторона настоящим договориться, что в случае расторжения или прекращения настоящего договора все неисполненные или отложенные, но не отдельные Арендатором и Арендодателем по настоящему договору все имущественные или финансовые обязательства, возникшие в период действия настоящего договора, передаются Арендодателю в собственность.

5. White Yarrow.

- 2.4.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания, распространяется свое действие на отношения Сторон, возникшие с 01-го декабря 2017-го и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.

2.4.2. Настоящий Договор составлен в двух письменных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для Арендатора и Арендодателя.

2.5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно Арендодателем в случае, определенных в настоящем Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендодателю имущество Арендодателю и выплатить Арендодателю компенсацию Арендодателю за оставшееся время сдачи имущества в аренду.

2.5.2. Сторона настоящим договором подтверждает, что в случае расторжения или прекращения настоящего Договора все неисполненные или исполненные, но не отденные Арендодателем и Арендатором обязательства, бывшие в силе на момент прекращения Арендодательного имущества, прекратят в собственности.

6. Perspektive

Сборник нормативных документов по гражданской защите в Российской Федерации. Серия 77-2013

регистратор: Индивидуальный предприниматель Погодко Евгений Олегович, ИНН 500535350003347 от 12.10.2015 г., адрес: г. Нижний Новгород, ул. Мичуринская, д. 53/709, Паспорт гражданина РФ: 22-46-6616752, выдан: 20.03.2016 г. Министерством юстиции РТ, код поразбдания 529-021, адрес места жительства: г. Нижний Новгород, ул. Александровка, 1а, кв. 2

J. Neurophysiol. 69: 2696-2706, 1993.

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b
Страница 240 из 288

А К Т

Стороны настоящего Акта

Московская область, г. Балашиха

28.07.2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания „Зверест

Джес Менеджмент» (далее – «Арендатор»), имеющая юридический адрес: г. Москва, ул. Пушкинская, д. 10, строение 1, комната 101, почтовый индекс 101000, ИНН 5012150001, ОГРН 1015012000001, зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц 06.06.2012 г. № 21-0006-1-00878, предоставляемая Фондом поддержки социальных инициатив «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания „Зверест» (далее – «Арендодатель»), зарегистрированное в Единый государственный реестр юридических лиц 06.10.2011 г. под № 2271, имеющее в дату исполнения настоящего Акта юридический адрес: г. Москва, ул. Малинина, дом 10, корп. 1, комната 101, почтовый индекс 125009, ИНН 5012150001, ОГРН 1015012000001, зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц 05.12.2016 г., руководитель – Чуприна Е.В., временно исполняющей обязанности начальника города Масева Евдокимовой М.И., зарегистрированный в реестре за № 3-3033, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Погодко Евгений, действующий от своего имени, имеющего в дополнении к Арендатору, с другой стороны, подписали настоящий Акт (далее – «Акт») о

написавшим:

1. Арендодатель передает, а Арендатор приобретает в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендованное имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- нежилое помещение общей площадью 27кв.м., находящееся на первом этаже здания: комора-обиекта, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А, Б, лиг. А, Б, кадастровый номер: 50:15:04:01:430:001, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, микр. 1, Ман. 421.

Арендованное имущество изображено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору аренды недвижимого имущества № 1МА ГРН: 27/3 ГРН: от «___» декабря 2017 года.

2. В соответствии с настоящим Актом Арендодатель передает во временное владение и пользование Арендатору, а Арендатор приобретает Арендованное имущество в качестве имущества в собственность, как оно есть на день подписания настоящего Акта. Арендодатель настоящим подтверждает, что Арендованное имущество не требует ремонта, соответствует нормам пожарной и санитарно-гигиенической безопасности, пригодно для использования по назначению в соответствии с условиями аренды.

Арендатор подтверждает, что он извещен и ему известно о максимальной допустимой стоимости электроборборования, которое может быть подключено к электросети в Арендованном имуществе.

3. Стороны настоящим подтверждают, что в момент подписания настоящего Акта ими односточно определена границы и местоположение Арендованного имущества в пограничном зоне.

4. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому арендованному имуществу, в том числе к правкам и срокам передачи, кроме существующих.

5. Настоящим Стороны подтверждают, что Арендодателем имущество находится в фактическом владении Арендатора с 01.01 декабря 2017г.

6. Стороны договорились, что Условия настоящего Акта распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01.01 декабря 2017г.



 Арендатор
 Погодко Евгений
 28.07.2017г.


 Арендодатель
 ООО "Центр оценки инвестиций"
 28.07.2017г.


Документ составлен в двух экземплярах, экземпляр №1 – на русском языке
для Арендатора и Арендодателя.

ДОГОВОР аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Балашиха

22 мая 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсес Менеджмент» (наименование на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам). Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсес Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗИИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированы ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), имеющее в цальвейшем «Арендодателем», в лице Генерального директора Горана Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Ампир», зарегистрировано 27 мая 2014 года свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 013944257 за основным государственным реестром (ОГРН) 1145001001738 выданное ИФНС России по г. Балашихе Московской области 27 мая 2014 года, ИНН 5001099070, КПП 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 22 в лице Генерального директора Скопцова Александра Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендованное имущество»), находящееся собственности у Арендодателя:

- Нежилое помещение № 22 общая площадь 13,8 (принадлежащее испль восьми лестничекам, расположение на 2- этаже в здании: контора-объектате, 2-этажное, общая площадь 110,240 кв.м., инв.№ 2-4194-А, Б, лит.А, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д.21 (далее Арендованное имущество).

Арендованное имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Здание принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗИИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.12.2013г. сделана запись регистрация № 50-50-15/130/2013-0386, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50 – АЕ № 762202, выданым Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28 декабря 2013г.

1.3. Арендованное имущество передается Арендатору для размещения офиса.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендованное имущество при соблюдении следующих условий:

- к арендованному имуществу подведено электричество,
- 1.5. На настоящий Арендодатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсес Менеджмент».

Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником

Реквизиты сторон

Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсес Менеджмент» (наименование на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам). Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсес Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗИИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271).
Местонахождение: 149270, город Москва, Пушкинская набережная, дом 27/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, ИНН 7707620354, КПП 777505001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основной государственный регистрационный номер 09077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 09054668.
Р/с 40701810920000549428 в Банке ГПБ (АО)
к/с 30101810209000000823, б/к 514-525823.
в лице Манинина Романа Павловича, действующего на основании доверенности, исполнительской обязанности, заверенной Ею в присутствии нотариуса города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3013

Арендатор:
Инновационный предприниматель Плагиат Евгений
ОГРН ИН 515523500003347 от 12.10.2015 г. ИНН 51520902383709,
Паспорт гражданина РФ: 22 16 546725, выдан 20.05.2016 г. Министерством внутренних дел
России по Нижегородской области в Ветлужском р-не, код подразделения 529-071, адрес
места жительства: Водниковская область, гор. Александров, ул. Колхозников, дом 1а,
кв. 2.

Геннадий Евгеньевич Плагиат



создания препятствия пользования Арендодатым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендодатого имущества.
1.6. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) календарных месяцев с «02» июня 2014 г. по «01» мая 2015 г. (включительно).

3. Условия об оплате по Договору.

- 3.1. Размер арендной платы составляет 6 900 (Шесть тысяч девятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18 % - 1052 рублей 54 копейки, в месяц.
- 3.2. Арендная плата оплачивается Арендатором ежемесячно авансом не позднее 10-го числа месяца, подлежащего оплате, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
- 3.3. Арендатор кроме арендной платы возмещает расходы за электро-, водо- и теплонасаждение Арендодатого имущества, путем оплаты счетов, выставленных Арендатору соответствующей организацией.

4. Ответственность сторон.

- 4.1. Арендатор несет ответственность за:
 - соблюдение противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендодатого имущества в соответствии с настоящим Договором;
 - порядок пользования Арендодатом электрической мощностью, на всей территории Арендодатого имущества, указанной в настоящем Договоре;
 - вред, причиненный использованием и/или недоброжеланием Арендатором
- 4.2. Арендатор несет имущественную ответственность за невыполнение принятых на себя обязанностей, указанных в настоящем Договоре.
- 4.3. За ненасполнение или недоброжелание исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.4. Все разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, по возможностям будут решаться путем переговоров между Сторонами. При выполнении обязанностей по настоящему Договору Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ и особенностями договора с ними.
- 4.5. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Московской области.
- 4.6. В случае задержки Арендодатом выплаты арендной платы более, чем на 1 (Одни) месяц, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора в письменной форме. При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении. В случае расторжения Договора в соответствии с настоящим пунктом путем направления уведомления о расторжении, возврат Арендодатого имущества осуществляется в порядке, предусмотрленном пунктом 2.7.

5. Иные условия.

- 5.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания, распространяется свое действие на отношения Сторон, возникшие с 02 июня 2014 года, и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.
- 5.2. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для Арендатора и Арендодателя.
- 5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя в случаях, определенных в настоящем Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендодатому имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Арендованного имущества.

2. Права и обязанности сторон

Обязанности Арендодателя.

- 2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендодатое имущество. Арендодатое имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приемки Арендодатого имущества Арендатором и Арендодателем.
- 2.2. Арендатор обязан вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в настоящем Договоре;
- 2.3. Арендатор обязан производить вывоз мусора с территории Арендодатого имущества своевременно и за свой счет;
- 2.4. Соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;
- 2.5. За свой счет устранять ущерб, причиненный Арендодатому имуществу по своей вине;
- 2.6. Возвратить Арендодатое имущество, в течение 3-х дней после прекращения Договора аренды, Арендодатело в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом первоначального износа;
- 2.7. В случае отказа Арендатора подписать Акт сдачи-приемки Арендодатого имущества Арендодатело в последний день срока аренды по Договору, Договор независимо от этого считается прекращенным в части использования Арендодатого имущества Арендодателем. На следующий день Арендодатель создает комиссию состоящую не менее трех человек (с привлечением не менее одной стороны организации (иного юридического лица), оформляет Акт самостоятельно, при этом при необходимости вскрывает арендованное помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое на настоящий момент Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранение не подлежит). При этом после последнего дня действия Договора Арендодатель не представляет Арендатору услуги аренды и не допускает его в помещения независимо от наличия Акта сдачи-приемки.
- 2.8. В случае отказа от настоящего Договора, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за один месяц до дня предполагаемого отказа. В случае несоблюдения срока предупреждения Арендодатель выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока освобождения арендного земельного участка;
- 2.9. Арендатор обязан использовать Арендодатое имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.

- Права Арендодателя и Арендатора.**
- 2.10. Арендодатель вправе производить осмотр настоящего Договора в следующих случаях:
 - если Арендодатель умышленно или по неосторожности ухудшил состояние Арендодатого имущества;
 - если Арендодатель в течение 2 (двух) недель после 10-го числа месяца, подлежащего оплате, не уплачивает Арендодателю арендную плату в полном размере;
 - если Арендодатель использует Арендодатое имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным настоящим Договором;
 - в случае нарушения Арендодателя пройти Арендодатое имущество третьим лицам. - 2.11. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем вынесудебном порядке (расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке) при условии заблаговременного письменного уведомления Арендодателя о прекращении аренды в срок не менее чем за 1 (Одни) месяц.
 - 2.12. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:
 - если Арендодатель умышленно или по неосторожности ухудшил состояние Арендодатого имущества;
 - если Арендодатель в течение 2 (двух) недель после 10-го числа месяца, подлежащего оплате, не уплачивает Арендодателю арендную плату в полном размере;
 - если Арендодатель использует Арендодатое имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным настоящим Договором;
 - в случае нарушения Арендодателя пройти Арендодатое имущество третьим лицам.

- 2.13. По требованию Арендодателя Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях непредставления Арендодателем Арендодателю имущества в пользование Арендатору, либо



10

Рекомендации по языку

Арендодатель:
ООО «УК «Эверест Эсег Менеджмент» д.у. ЗИИФ недвижимости

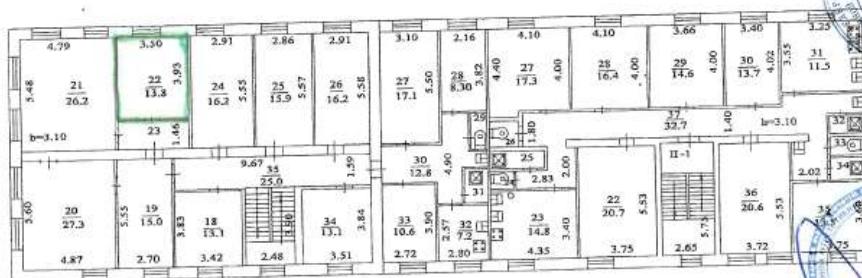
«Сельскохозяйственный»
ИИН 7070670354, КПП 77501001
Метнождение: 127051, г. Москва, Краинский пер., д. 3, стр. 1
Зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой
службы № 46 по г. Москве как единственный государственный регистрационный номер 77 №
5077146279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 №

009054668
р/с 407018109092000540428
в ГИБ (ОАО) г. Москва
к/с 3010181010000000823
БИК 044525823
Генеральный директор
Горин Денис Васильевич

VII

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Милег»,
зарегистрировано 27 мая 2014 года свидетельство о государственной регистрации
юридического лица серия 50 № 013944257 за основным государственным регистрационным
номером (ОГРН) 11454001001738 выданное ИФНС России по г. Балашихе Московской области
27 мая 2014 года.
ИНН 50010909070, КПП 500101001,
адрес местонахождения: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21,
помещение 22.
Pic: 4070281060000039471
в ВТБ 24 (ЗАО) г. Москва
БИК 0442525716
К/с 3010181010000000716
Генеральный директор
Смирнов Альберт Николаевич

ПЛАН АДМИНИСТРАТИВНОГО ПРОЦЕССА ПО ВОПРОСУ ПРИЕМКИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ В МАСТЕРСТВА ПОДДЕРЖАНИЯ КОМПЕТЕНТНОСТИ



Направленные подтверждения	Выполнил	Проверил
	Ф.И.О.	Ф.И.О.
Понятковская Е.А.	Подпись <i>Понятковская Е.А.</i>	Подпись Ф.И.О. Кондратович В.А.
		Подпись <i>Кондратович В.А.</i>

Арендатор:

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b



Дополнительное соглашение № 2
к Договору аренды недвижимого имущества от 09.07.2014г.

Московская область, г. Балашиха

«06» ноября 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсес Менеджмент Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предstawительство Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗИПФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗИПФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), имеющее в дальнейшем «Арендодатель», в лице Матвеева Романа Павловича, действующего на основании доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данилиной Ольгой Ивановной, внесено в реестр недвижимости под номером г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Альфа-Покровское», имеющее в собственности «Арендатор», в лице Генерального директора Поливалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора
1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «арендованное имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- часть нежилого помещения №4 площадью 4,05 кв.м., расположение в здании: конторно-офисное, общая площадь 1.102,40 кв.м., инв.№2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождения): Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый (надземный) номер: 50:15:04:014:30:001.

Границы и местоположение Арендодатого имущества определены Сторонами в натуре, обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.
1.2. Здание, принадлежащее Арендодателю, расположено в здании: инвестционных пасек ЗИПФ «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.12.2013г. сделана запись регистрации № 50-50-1-150/2013-089, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50 – АБ № 762202, выданым Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28 декабря 2013г.

1.3. Арендодатое имущество передается Арендатору для размещения офиса.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендованное имущество при соблюдении следующих условий:

- к Арендодатому имуществу подведено электричество (мощность электропотребления не более 100000 Вт), сети теплоснабжения (водяное отопление) и горячего водоснабжения.

1.5. Настоящими Арендатором подтверждается, что на момент заключения настоящего Договора Арендодатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться вкладчиком инвестиционных пасек под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсес Менеджмент».

Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО ЗИПФ «Эверест Эсес Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эсес Менеджмент».

1.6. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) календарных месяцев, с «06» ноября 2018 г. по «05» октября 2019 г. (включительно).

При этом, в случае, если в срок, не позднее чем на 10 (Десять) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возвращает прописан прописка аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока

Московской области, г. Балашиха

«06» ноября 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсес Менеджмент» на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, представительство Федеральной службы по финансовым рынкам) Д.У. Закрытое паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗИПФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), имеющее в дальнейшем «Арендований», в лице Калакамановой Лидии Алфариковны, действующей на основании доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данциной Ольгой Ивановной, внесено в реестр недвижимости под номером г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Альфа-Покровское», зарегистрировано 27 мая 2014 года в соответствии с государственной регистрацией юридического лица серии 50 № 013944257 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1145201001738 выданное ИФНС России по г. Балашихе Московской области, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 22 в здании Генерального директора Альфа-Покровского, действующего на основании Устава, имеющего в дальнейшем «Арендатора», с другой стороны.

Общество с ограниченной ответственностью «Альфа-Покровское», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды недвижимого имущества от 09.07.2014г. (далее – Договор) о нижеследующем.

1. В связи с тем, что Стороны в настоящем времени не могут точно определить срок аренды изложенного п. 1.6. Договора в следующей редакции:

- 1.6. Настоящий договор аренды заключен на неопределенных сроках.
2. Во всем остальном условии Договора остается неизмененным.
3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с «01» апреля 2016 г., и является неотъемлемой частью Договора.
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух идентичных экземплярах, одинакового юридической силы – по одному для Арендатора и Арендодателя.

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсес Менеджмент» (зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5007746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 09054668, ИНН 7707620354, КПП 775001001, р/с 40701810952000540428 в Банке ТПБ (АО). БИК 044525823, корр. счет 3010181020000000823, в лице Калакамановой Лидии Алфариковны, действующей на основании Доверенности, уволившейся 25.06.2015 года Данциной Ольгой Ивановной, зарегистрированной в реестре за № 51-345

М.п.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Альфа-Покровское», зарегистрировано 27 мая 2014 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Балашихе Московской области, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 22, зарегистрировано 27 мая 2014 года в государственной регистрационной инспекции юридического лица серии 50 № 013944257 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 114501001738 выданное ИФНС России по г. Балашихе Морозовой Екатериной Владимировной, действующей на основании Доверенности, уволившейся 25.06.2015 года Данциной Ольгой Ивановной, зарегистрированной в реестре за № 51-345

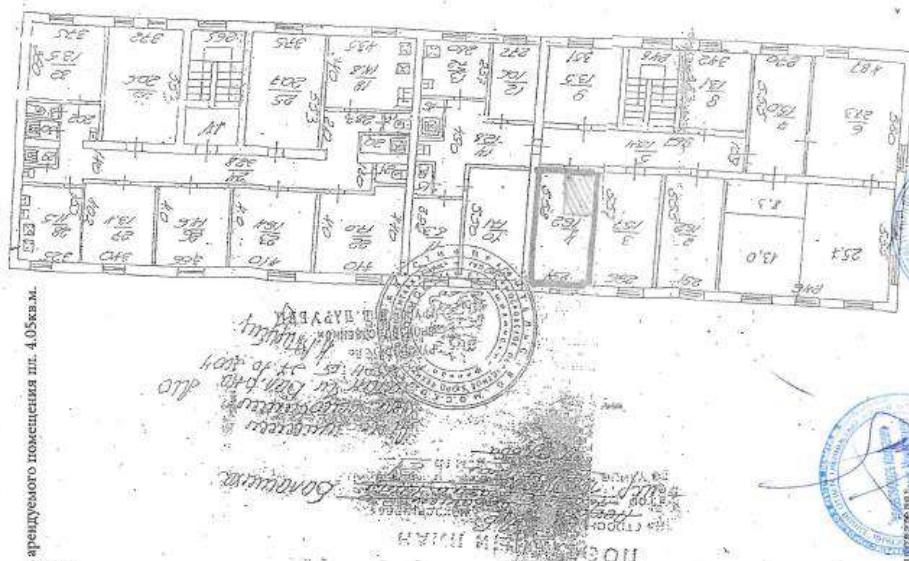
М.п.



THE JOURNAL OF CLIMATE VOL. 17, NO. 11, NOVEMBER 2004

Наиболее значимого снижения показателя 15,2 кВт·ч/л.

Изображение на втором месте контурного изображения, полученного с помощью лазерного сканирования



10

Аренда

Journal of Health Politics

5.1. Стороны договорились, что Арендодатель вправе получив предварительное согласие Арендатора пролести косметический ремонт Арендованного имущества, без внесения изменений в его несущую конструкцию, перекладки электропроводов, инженерных сетей, перепланировки и т.д. При этом стоимость косметического ремонта Арендованного имущества, иных неоднозначимых, но не отдельных Арендатором на момент прекращения аренды, улучшений Арендованного имущества Арендодателем Арендатору не возмещается и они переходят в собственность Арендодателя без какой-либо компенсации Арендатору, за исключение случаев указанного в п. 5.2, настоящего Договора.

5.2. Стороны настоящим договорились, что в случае, если Арендодатель по собственной инициативе и по обстоятельствам не связанным с действиями или бездействием Арендатора воспользуется своим правом на досрочное расторжение (прекращение) настоящего Договора в течение 11 (одиннадцати) месяцев с момента его заключения, то Арендодатель обязуется возместить Арендатору стоимость существенных Арендатором по предварительному согласию Арендодателя неоднозначимых улучшений Арендованного имущества, но не более чем указанной в таком предварительном согласии Арендодателем стоимости таких улучшений.

5.3. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.

5.4. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для Арендатора и Арендодателя.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя в случаях, определенных в настоящем Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендодателю имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Арендованного имущества.

Pareto Multi-Utility Function

Арендодатель: ООО «УК „Эверест Инвестмент“ Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», местонахождение: 119270, город Москва, Лужники набережная, дом 24, строение 4, этаж 4, комн. № 19; ИНН 7707620535, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве на основании государственного регистрационного номера 5097746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 КОД 545685, рег. № 401018109200540428 в Папкович А.В., действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Майской Татьяной Геннадьевной, города Москвы

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Плеха-Покровское» ОГРН 1075001000517, ИНН 5010010699, КПП 5010101001, юридический адрес: 143911, Московская обл., г. Балашиха, 1 Мая ул., 201, РС № 4967281017414000007412, ФИНАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), БИК 04525745, к/с 3010181045250000745.

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b

ПОЛУЧЕНО 16 ИЮН 2013 АКТ
случай-приема Арендованого имущества

卷之三

Общество с ограниченной ответственностью «Управицоя» компания «Эверест Экспресс Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами и негосударственным пенсионным фондам № 08-06-2012-1 № 21-000-100878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам (ЛУ). Заявление на паспорт выдано 08.06.2012 г.) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Компания «Эверест Экспресс Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированы в ФСБР России в 2011 году за № 2270), имеющего в дальнейшем «Аренахолдинг» в лице Малинина Романа Петровича, действующего на основании доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Малининым А.В., временно осуществляющей обязанности исполнительного директора города Москвы Гоголя Ф.Ю., зарегистрированной в посещении № 4-1065, с полной ответственностью.

Общество с ограниченной ответственностью «Петра-Погротек», имеющее в пользовании земельный участок, в лице Генерального директора Поливанова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны
совместно имеющее Стороны, подписали настоящий Акт (далее - Акт) в Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «объ» ноября 2018г., далее - «договор о недвижимом имуществе».

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту - «арендованное имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- часть недвижимого имущества №4 площадью 4,05 кв.м., расположенного в здании: контрабандоское отделение, адрес: пл.Народной Славы, д.102/40 кв.м., инв.№2-4194-А, Б, лит. А, Б, заре (местонахождение) Баскаковская область, г. Баскаково, мкр. 1 Мая, л. 21, кадастровый (или условный) номер: 15:15:04:01430:001.

Границы и местоположение Арендованного имущества определены Сторонами в натуре, обозначены на

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» ОГРН 1075001005177, ИНН 10649669, КПН 50101001, юридический адрес: 143911, Московская обл., г. Балашиха, 1 Мая мкр. 21, 40702810714000007412, ФИЛИАЛ № 7701 ЕДИКА ВТБ (ПАО), БИК 0454525745, к/с

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b
Страница 250 из 288



Приемы Арендования и Арендатора:

- 10.10. Арендодатель вправе требовать остаток Арендовуемого имущества.
- 10.11. Арендодатель вправе требовать разборки настоящего договора в следующих случаях:
 - если Арендодатель умышленно или по неосторожности ущемляет существенные права арендатора в течение 2 (две) недель после 10-ти числа каждого, подлежащего открытию;
 - если Арендодателем виновно погиб в поплавом ранении;
 - если Арендатор уклоняется от выполнения настоящего договора;
- 10.12. Арендодатель имеет право требовать имущества от арендатора в случае нарушения Арендатором условий настоящего договора в одностороннем порядке (расторгнуть, наложившись на арендатора в одностороннем порядке) при условии заблаговременного письменного уведомления Арендатора о претензии арендодателя в срок не менее чем за 1 (один) месяц.
- 10.13. По требованию Арендатора Договор аренды может быть расторгнут в случае непредставления Арендодателем в пользование Арендатора либо предъявления Арендатору иных требований, определенных Арендодателем.

3. Условия об оплате по Договору

3.3. Стороны настоящим Договором, что арендная плата по настоящему Договору определяется следующим образом:

составляет 100 (сто) в дальнейшем размер начисленной арендной платы составляет **15 900 (пятнадцать тысяч девятьсот) рублей 00 копеек**, в том числе НДС **20 %**.

упомянутом в п. 3.1.2. настоящего Договора размере ежемесячного авансом, в срок не позднее 10-го числа месяца, подлежащего оплате.

3.3.3. Риском на потребленную Арендатором электроэнергию не являются в арендную плату и оплачиваются арендодателем соотвествующими организациями. При этом плата за потребленную Арендатором электроэнергию рассчитывается Арендодателем на основании показаний соответствующих измерительных приборов (счетчиков), установленных в нежилом помещении, указанном в п. 1.1. настоящего Договора.

Арендатор обязуется оплачивать электроресурс по фактическому, в срок не позднее 10-го числа месяца, подлежащего оплате.

4.1. Арендатор несет ответственность за:

5

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендатор гербатару, Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендованное имущество», находящееся в собственности у Арендодателя):
- нежилое помещение площадью 15,9 кв.м., находящееся на втором этаже здания: конторско-офисные, общие и производственные помещения по адресу: г.Московская область, г.Балашиха, микр. 1 Маш. д.21;

Управленичило, компания «Артер» Зоэст Менделсон на правах обладателя собственности, о чём в Едином реестре недвижимого имущества в сиске с №и 28.12.2013г.; сделки записи регистраций №и 50-50-151/30.01-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права на землю серии 50- А №и 762202, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, 28 декабря 2013 г.

1.4. Арендованные помещения передаются арендатору для макетного наблюдения.

1.4. Арендатору полагается пользоваться землей для продажи спиртuous изделий.

что по логистическому направлению обьекта на настоящий Договор не будет являться инвестором инвестиционных активов Западного пакета инвестиционного фонда недропользования под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Сахалингазразведка» Управляющая компания Арктика. Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арктика не является и гарантом, что по логистическому направлению обьекта на настоящий Договор не будет являться участником ООО УК «ФЭМ», основным и преобразованным хозяйственным

Обязанности Арендодателя:
2.1. Арендодатель обязуется в момент подписания Договора передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендованные имущество, Арендатческое имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приемки Арендованного имущества Арендодателем и Арендодателем.

Права и обязанности Стодух

2.2. Арендатор обязан внести арендную плату в размере, определенном в настоящем Договоре;

2.3. Арендатор обязан производить вынос мусора с территории арендованного имущества и прилегающей территории санитарного за своего счет.

2.4. Соблюдать правил пожаротехники правила, а также правила пользования тепловой и электрической, не подлежащими запрещением.

- соглашение о приватизации и эксплуатации недвижимости на всей территории Арендованного имущества в соответствии с настоящими Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощности, на всей территории Арендованного имущества в соответствии с настоящими Договором;
- письменный исполнитель Арендованного имущества;
- время, примененный Арендатором для использования Арендатором земельных участков в соответствии с настоящими Договором;
- 4.2. Арендатор несет **единственную ответственность за невыполнение принятых на себя обязанностей, указанных в настоящем Договоре.**
- 4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.4. В случае просрочки Арендатором предупредительного электронного Арендатор обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования уплатить Арендатору неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от пропущенной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.
- 4.5. Все разногласия, которые могут возникнуть в связи с этим, по возможности будут решаться путем переговоров между Сторонами. При выполнении обязанностей РР и соблюдении условий к нему, будут проводиться переговоры между РР и соблюдением условий к нему.
- 4.6. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Басманном суде города Москвы.
- 4.7. В случае эвакуации Арендатора из помещения арендной платы более, чем на 1 (один) месяц, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от использования настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора в письменной форме. При этом настоящий Договор будет считаться выторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении, но не ранее, чем через 1 (один) месяц с даты направления Арендодателю уведомления о расторжении. В случае расторжения Договора в соответствии с настоящим пунктом 2.7. Договора, он подлежит прекращению.
- 4.8. ОСО УК №236 оно осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.7. Договора и несет ответственность, в качестве доверительного управляющего имущества, в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате недостатка в собственных инвестиционных фондах, а также в результате недостатка в собственных инвестиционных фондах, осуществляются за счет собственного имущества управляемой компанией активного инвестационного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляемой компанией.

5. Иные условия

- 5.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.
- 5.2. Настоящий Договор составлен в двух памятных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для Арендатора и Арендодателя.
- 5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут вскоричко по требование Арендодателя в случаях, определенных в настоящем Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендодателю имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Арендованного имущества.

6. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Редера». Эссе́т Менеджмент (записана в реестре на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, доверительными инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 18.02.2010 г. № 21-000-1-00700, зареги́стрирована Центральным банком Российской Федерации). Д.У. Заявлены: общество с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственный Управляющий Фонд» (зарегистрировано Министерством Труда и социальной политики Российской Федерации от 15.03.2012 г. Москва, Президентом АО «Сельскохозяйственный Управляющий Фонд» № 1562-4, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 77163784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, регистрационный номер 1000000000221, в банк ГПБ (АО), БИК 04452523, к/сч 301018102000000000221, в лице генерального директора Маргарита Юлия Дмитриевна, действующего на основании Устава

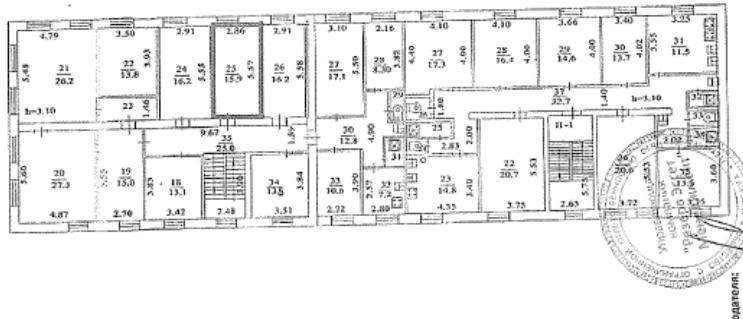
Марусек Гюлан Тимурбекович
Генеральный директор
Управляющая компания «Редера»

Гражданин Российской Федерации, Лавнова Анастасия Алексеевна, (дата рождения: 17.01.1988 г., место рождения: дер. Борисовка Городищенского района Гензенской обл., п/с: хулиган, паспорт №607 749964, наименование: ОФМС России по Тверской области в Гороховецком районе, дата выдачи: 22.02.2008, код подразделения: 380-016, адрес места жительства: г. Москва, ул. Усачевская д. 1, кв. 42 СНИЛС 15-61-65-970-73, адрес электронной почты для направления документов: lavnov01@mail.ru

Лавнова Анастасия Алексеевна

от Арендатора

3



аренда недвижимого имущества

«1.4.» декабрь 2016г.

Московская область, г. Балашиха

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания

«Эверест Эсст Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственным фондом службой по финансовым рынкам) д.у. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсст Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), внаслаждение в дальнейшем «Арендодатель». Внешний вид здания: «Двухэтажный, временно исполнительской обязанности погибшего города Москвы Гончарова Ф.Ю., О.И., временно исполнительской обязанности уძютеренной 25.06.2015 года Даильной Р.И., временно исполнительской обязанности погибшего города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегестрированной в реестре за № 3-1385 с одной стороны, и

Гражданин РФ Хиоступов Владислав Александрович, адрес: 143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 31, кв. 497, действующий от своего имени, имеющий в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе с именемъ Сторона, заключили настоящий Договор аренды недвижимого имущества (далее-Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендованное имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:
– недвижимое помещение общей площадью 16,2 кв.м., имеющее частично и находящееся на втором этаже здания: контора-обиектов, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194.А.Б., лит. А.Б., кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр. 1 Мая, д.21.
 Арендованное имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Здание принадлежит владельцу инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсст Менеджмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.12.2013г. сделана запись регистрацион. № 50-50-15/130/2013-1086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50 – АЕ № 7622/02, выданным Управлением Федеральной службы по государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28 декабря 2013 г.

1.3. Арендованное имущество передается Арендатору для размещения офиса.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендованное имущество при соблюдении следующих условий:

- к Арендованному имуществу подведено электричество.

1.5. Настоящий Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсст Менеджмент».



Арендатора о прекращении аренды в срок не менее чем за 1 (Один) месяц.

2.12. По требованию Арендатора Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях непредставления Арендодателем Арендируемого имущества в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользования Арендаемым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендируемого имущества.

3. Условия об оплате по Договору.

3.1. Стороны настоящим договорились, что арендная плата по настоящему Договору составляет 111 340 (Одиннадцать тысяч триста сорок) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18 % - 1729 (Одна тысяча семьсот двадцать девять) рублей 83 копейки, в месяц.

3.2. Стороны договорились, что Арендная плата оплачивается Арендатором следующим образом:

3.2.1. в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом арендную плату за период с «01» июня 2016 года по «31» июля 2016 года (юридически) в указанном в п. 3.1. настоящего Договора, а также арендную плату за последний месяц аренды в указанием в п. 3.1.

3.2.2. В дальнейшем Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю ежемесячную арендную плату в указанном в п. 3.1. настоящего Договора размере ежемесячно аренды, в срок не позднее 10-го числа месяца, подлежащего оплате.

4. Ответственность сторон.

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендируемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендодатором электрической мощностью, на всей территории Арендируемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- врем. принятый исполнением иными надеждашими исполнованием Арендатором электрических приборов или оборудования.

4.2. Арендатор несет имущественную ответственность за невыполнение принятых им сам обязанностей, указанных в настоящем Договоре.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Все разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, по возможности будут решаться путем переговоров между Сторонами. При выполнении обязанностей по настоящему Договору Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ и общими условиями к нему.

4.5. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в суде.

4.6. В случае задержки Арендатором выплаты арендной платы более, чем на 1 (Одни) месяц, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора в письменной форме. При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении, но не ранее, чем через 1 (Один) месяц с даты направления Арендатору уведомления о расторжении. В случае расторжения Договора в соответствии с настоящим пунктом путем направления уведомления о расторжении, возврат Арендодателю имущества осуществляется в порядке, предусмотренным пунктом 2.7. Договора.

5.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.

2. Права и обязанности сторон

Обязанности Арендодателя.

- 2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендируемое имущество. Арендуемое имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приемки Арендуемого имущества Арендатором и Арендодателем.
- 2.2. Арендатор обязан вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в настоящем Договоре;
- 2.3. Арендодатель обязан производить вывоз мусора с территории арендованного имущества своевременно и за свой счет;
- 2.4. Соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования газовой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;
- 2.5. За свой счет устранить ущерб, причиненный Арендодателю имуществу по своей вине;
- 2.6. Возвратить Арендодателю имущество, в течение 3-х дней после прекращения Договора аренды Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа;
- 2.7. В случае отзыва Арендодатора письменно Акт сдачи-приемки Арендодателем имущества считается прекращенным в части использования Арендодателем имущества от этого дня следующий день. Арендодатель создает комиссию состоящим не менее трех человек (с привлечением не менее одной сторонней организации (иного юридического лица), оформляет Акт самостоятельно, при этом при необходимости вскрывает арендованное помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое настолько Логовором признается Сторонам именем и хранение не подлежит). При этом после последнего дня действия Договора Арендодатель не представляет Арендодатору членов аренды и не допускает его в Помещение независимо от наличия Акта сдачи-приемки.

- 2.8. В случае отказа от настоящего Договора, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за один месяц до дня предполагаемого отказа. В случае несоблюдения срока предупреждения Арендодатель выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уплаты имущества начиная с момента окончания срока использования Арендодателем имущества;
- 2.9. Арендодатель обязан использовать Арендодателю имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.

Права Арендодателя и Арендатора.

- 2.9. Арендодатель вправе произволить осмотр Арендодателем имущества.
- 2.10. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:
 - если Арендодатель умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендодателем имущества;
 - если Арендодатель в течение 2 (двух) недель после 10-го числа месяца, подлежащего оплате, не уплачивает Арендодателю арендную плату в полном размере;
 - если Арендодатель использует Арендодателю имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным настоящим Договором;
 - в случае намерения Арендодателя продать Арендодателю имущество третьим лицам.
- 2.11. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке (расторгнуть настоящий Договор в



Арендодатель и Арендатор подтверждают, что настоящий Договор является юридически действительным и имеет юридическую силу — по взаимному согласию Арендатора и Арендодателя.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя в случаях, определенных в настоящем Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендодателю имущество Арендодателя и подписать Акт возврата Арендованного имущества.

6. Реквизиты и подпись стороны.

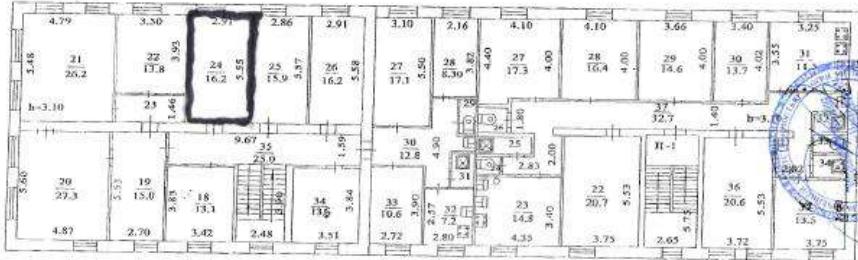
Арендатор:
Гражданин РФ Холостяев Владислав Александрович
Адрес: 143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, дом 31, кв.497
Паспорт: серия 42 01 № 28624 выдан Правобережским отделом миграции УВД города
Липецка 10.01.2002г., код подразделения 482-007.

272

Лист 2 Всего листов 3

7. План этажа 2 здания

**ПЛАН арендованных помещений,
находящихся на втором этаже административного здания,
помещение №1 - площадью 16,2 кв.м.
и помещение №2 - площадью 16,2 кв.м.,
расположенные по адресу: М.С.р. г. Екатеринбург, ул. Малышева, д.21, 2-й этаж.**



Выполнил		Проверил	
И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Л. Е. А.		Кондратович В.А.	

от Арендацеля:



сдачи-приема зданий и сооружений

Macroeconomics - Exam

«01» ИЮЛЯ 2016Г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Энджекмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и иностранными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-0001-0-00878, предоставляемая Федеральной службой по финансовым рынкам). Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд под наименованием «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственный» под управлением Эверест Энджекмент (Правила инвестирования в паевые инвестиционные фонды «Сельскохозяйственный», утвержденные Администрацией ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), имеющийся в управлении ЭПИФ «Сельскохозяйственный».

Доверительного управления Арендодателем, в лице Капкамановой Лидии Алфандаровны, зарегистрированная ФСФР Российской Федерации 25.06.2015 года Дальнигиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и Гражданом РФ Хвостиковым Владиславом Александровичем, адрес: 143911, М.О., г. Балашиха, мкр. 1 Мая д.31, кв. 497, действующий от своего имени, совместно с сыном Хвостиковым Артемием Геннадьевичем, с другой стороны,

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту «Арендическое имущество»):
 - нежилое помещение общей площадью 16,2 км.м., являющийся частью и находящимся на первом этаже здания: конторы общежития, общий подъезд №1102/40 кв.м., инв. № 2-4194-А.Б, лит. А.Б., капитальный (или условный) номера: 50:15:04:041430/001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха,

актом 1 мая, д.21.

2. Стороны настоящим подтверждают, что в соответствии с настоящим Актом Арендатор передал во временное владение и пользование Арендатору, а Арендатор принял Арендованое имущество в состоянии, как оно есть на день подписания настоящего Акта, не требующим ремонта, соответствующим нормам пожарной, санитарно-эпидемиологической и электробезопасности, пригодным для использования по назначению в соответствии с условиями Договора аренды недвижимого имущества от №77 «04.05.2016» года. Арендатор настоящим подтверждает, что ему известно о максимальном возможном мощности оборудования, которое может быть подключено к электросетям в Арендованном имуществе.

3. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому арендному имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, первоначальному арендному имуществу и иным претензиям.

4. Наставники Акта составлены в двух идентичных экземплярах – по одному экземпляру для Арендодателя и Арендатора.

Реквизиты и

Арендодатель: **СООО "Мега"**

ООО «УК «Эверест Эксперт Менеджмент»
д/у. ЗИПФ нальянским «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 119270, город Москва, Лужниковская набережная
этаж 4, комн. № 19, ИНН 7707620354, КПП 775001001, зареги-
стрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации
государственным реестратором под номером 5077

Лицо для выдачи и приема документов
Богданов Константин Михайлович

Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества от 01.07.2016г.

Московская область, г. Балашиха

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энервест Эксперт Менеджмент» (далее на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-0001-1-00878, представительства Федеральной службы по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом, наименование «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энервест Эксперт Эксперт Менеджмент» (Правила управления ПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России об дежрб 2011 года за № 2271), имеющее в дальнейшем «Арендополучатель», в лице Мадина Рокана Рахимовна, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чуртмана Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Ефимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033, с одной стороны, и

Гражданин РФ Хвостунов Владислав Александрович, имеющий в дальнейшем «Арендатора», с другой стороны,

согласно индивидуальным («сторонам», заключенному настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества от 01.07.2016г. (далее – «Договор») о нижеизложном.

1. В связи с тем, что Стороны в настоящее время не могут точно определить срок аренды они договорились изложить п. 1.6. Договора в следующей редакции:

«1.6. Срок аренды в Договоре не определен. Договор считается заключенным на неопределенный срок.»

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания и распространяет свое действие на фактические отношения Сторон, возникшие с 31 мая 2017 года.

3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующими законодательством РФ.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Арендодателем: ООО «УК «Энервест Эксперт Эксперт Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными паевыми инвестиционными фондами от 08.06.2012 г. № 21-0001-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом, наименование «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России об дежрб 2011 года за № 2271), место нахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, ИНН 7707620354, КПП 775050001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, единство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 099054668, реф 4070181099000540428 в Банке ГПБ (АО), к/с 3010181020000000823, БИК 044528223 в лице Мадина Рокана Рахимовна, действующую на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чуртмана Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Ефимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033.

Арендатором: Гражданин РФ Хвостунов Владислав Александрович
Адрес: 143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1-Мая, дом 31, кв.497 Паспорт: серия 42 01 № 286266 выдан 1 Пробирским отделом МВД России УВД г. Балашиха 10.01.2002г., код подразделения 482-007



ДОГОВОР № 1МА-21В ТРЕ ПОЛУЧЕНО 20 ИЮН 2018
аренда недвижимого имущества

«Б» июня 2018.

против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока аренды настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения или нового договора аренды не заключают.

1.7. Настоящим Арендодатель гарантирует, что Арендодателю имущество не обременено правами третьих лиц, не находится под арестом (занесением) или в залоге, не является предметом спора, ограниченный в его пользовании не имеет.

2. Права и обязанности сторон

Обязанности Арендодателя.

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендодателю имущество. Арендодателю имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приемки Арендодателю имущества Арендатором и Арендодателем.

2.2. Арендодатель обязан вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в настоящем Договоре;

2.3. Арендодатель обязан производить вывоз мусора с территории Арендодателю имущества и приводящей территорией своевременно и за свой счет;

2.4. Соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергии, не допускать перегрузки электросетей;

2.5. За свой счет устранять ущерб, причиненный Арендодателю имуществу; Арендодателю или третьим лицам по своей вине, в том числе в случае пожара, возникшего в результате перегрузки электросетей из-за подключения большого количества электротехнологии;

2.6. Возвратить Арендодателю имущество после прекращения Договора Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа;

2.7. В случае отзыва Арендатора подписать Арендодателю имущества Арендодателю имущества в последний день аренды по Договору на следующий день Арендодатель создает комиссионное составом не менее трех человек (с привлечением не менее одной стороны организации Арендодателя), оформляет Акт самостоинченно, при этом при необходимости организует Арендодателю помещение, освобождает его от находившегося там имущества, которое настоящим Договором признается Сторонами не имеющим стоянки и хранения не подлежит. При этом после последнего дня действия Договора Арендодатель не предоставляет Арендатору услуги аренды и не допускает его в Арендодателю имуществом от наличия Акта сдачи-приемки.

2.8. В случае отказа от настоящего Договора, искаменно предупредить Арендодателя не менее чем за один месяц до дня предполагаемого отказа. В случае неисполнения срока предупреждения Арендодатель выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока освобождения Арендодателю имущества;

2.9. Арендодатель обязан использовать Арендодателю имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.

2.10. Арендодатель обязан согласно ст. 56 Закона Московской области от 30 декабря 2014 г. N 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области» регулярно производить уборку прилегающей территории от стек Арендодателю имущества до пресажей части и поддерживать пресажающую территорию в надлежащем состоянии.

Права Арендодателя и Арендатора.

2.11. Арендодатель вправе производить осмотр Арендодателю имущества.

2.12. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если Арендодатель умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендодателю имущества;
- если Арендодатель в течение 2 (двух) недель после 10-го числа месяца, подложившегося оплате, не уплачивает Арендодателю арендную плату в полном размере;
- если Арендодатель не исполняет п. 2.10. настоящего Договора;
- если Арендодатель использует Арендодателю имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным настоящим Договором;
- в случае намерения Арендодателя продать Арендодателю имущество третьим лицам,

односторонним вынужденным порядком (расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке) при сроках аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возвращает Копию этого документа на момент заключения настоящего Договора Арендодатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Менеджмент», основным и пребывающим в Закрытом паевом инвестиционном обществе, участником, долевым и заемным обществом ООО «УК «Эверест Менеджмент».

1.6. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) календарных месяцев, с «15» июня 2018 г. № «14» мая 2019 г. (исключительно).

При этом в случае, если в срок не позднее чем за 10 (Десять) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возвращает

2

против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока аренды настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения или нового договора аренды не заключают.

1.7. Настоящим Арендодатель гарантирует, что Арендодателю имущество не обременено правами третьих лиц, не находится под арестом (занесением) или в залоге, не является предметом спора, ограниченный в его пользовании не имеет.

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору, а Арендодатель принимает в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендодателю, а Арендодатель», находящееся в собственности у Арендодателя):

– недвижимое помещение – гараж, общая площадью 769 кв.м., находящееся на первом этаже здания: Нежилое строение – гараж, общая площадью 769 кв.м., инв. № 4194, лит. В-И-в, капитальный (или условный) номер: 50; 15:000000:80600, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. 1 Мая, строен. 21.

Границы и местоположение Арендодателю имущества определены Сторонами в натуре, обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Здание принадлежит владельцу инвестиционных активов ЗИФ недвижимости «Сельскохозяйственная» на праве общей долевой собственности, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.12.2013г. сделана запись регистрация № 50-15/13/2013-089, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50 – АЕ № 762201, выданном Управлением ФедERALьной службы по недвижимому имуществу по Московской области 28 декабря 2013 г.

1.3. Арендодателю имущество передается Арендатору для организации материнской, 1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендателю имущества при соблюдении следующих условий:

– к Арендодателю имуществу подведено электротеплоснабжение (водяное отопление и водоснабжение),

1.5. Настройки Арендодатель подтверждает, что во момент заключения настоящего Договора не более 40 яиц, сети теплоизоляции (водяное отопление) и водоснабжения.

1.6. Настройки Арендодатель подтверждает, что во момент заключения настоящего Договора Арендодатель не будет являться владельцем инвестиционной компании по наименованию «Сельскохозяйственная» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управленио компании «Эверест Менеджмент».

Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендодатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Менеджмент», основным и пребывающим в Закрытом паевом инвестиционном обществе, участником, долевым и заемным обществом ООО «УК «Эверест Менеджмент».

1.7. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) календарных месяцев, с «15» июня 2018 г. № «14» мая 2019 г. (исключительно).

При этом в случае, если в срок не позднее чем за 10 (Десять) рабочих дней до момента истечения

срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возвращает

1



размер денежных средств, выставленных Обществом с ограниченной ответственностью «Тепловые сети Балашиха» Арендодателю к оплате по Договору на отпуск тепловой энергии № 3/927 от 30.03.2018г. за соответствующий 1 месяц, Арендатор обязан рассчитать разницу ежемесячной арендной платы за такой месяц согласно п. 3.1 настоящего Договора и уплатить ее Арендатору с учетом ранее выплаченного аванса.

3.3. Арендатор кроме арендной платы оплачивает плату за электроснабжение и водоснабжение организаций, которые должны быть оплачены Арендодателем в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента направления их Арендодателю по указанной в настоящем Договоре электронной почте.

4. Ответственность сторон.

4.1. Арендодатель несет ответственность за:

- соблюдение противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендодателя в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендодателем электрической мощностью, на всей территории Арендодателем имущества в соответствии с настоящим Договором;
- целевое использование Арендодателем имущества;
- время, принесенный использованием и/или недавлежащим использованием Арендодателем электрических приборов или оборудования;
- надлежащее содержание приследованной к Арендодателю имущества территории.

4.2. Арендодатель несет имущественную ответственность за невыполнение принятых на себя обязанностей, указанных в настоящем Договоре.

4.3. За неисполнение или недлежащее исполнение обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Все разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, по возможностям будут решаться путем переговоров между Сторонами. При выполнении обязательств по настоящему Договору Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ и особами условиями к нему.

4.5. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Московской области.

4.6. В случае задержки Арендодателем выплаты арендной платы более чем на 1 (Одни) месяц, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора в письменной форме. При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении, но не ранее, чем через 1 (Одни) месяц с даты направления Арендодателю уведомления о расторжении. В случае расторжения Договора в соответствии с настоящим пунктом путем направления уведомления о расторжении, возврат Арендодателем имущества осуществляется в порядке, предусмотренным настоящим Договором, сроков осуществления оплат (аванса, базовой арендной платы, ежемесячной арендной платы, платы за земледелие/заготовку с даты, указанной в аренде) Арендодатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования уплатить Арендодателю или соответствующей организации (в случае просрочки внесения платы за электроснабжение Арендодателем имущества) неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от прорасчетной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.7. В случае выявленной факта безучетного потребления коммунальных ресурсов Арендодателем в Арендодателем имущество Арендодатель в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования обязуется уплатить Арендодателю штраф в размере 500 000 (пятьсот тысяч рублей) со счета за каждый такой случай. При этом Стороны договорились, что неисправности приборов учета установленных в Арендодателем имуществе, считаются фактами безучетного потребления коммунальных ресурсов Арендодателем.

4.8. Мигрантальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, пени, неустойки, процентов) в случае недавлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсесс Менеджмент» и оплачиваются Обществом с ограниченной

условием заблаговременного письменного уведомления Арендатора о прекращении аренды в срок не менее чем за 1 (один) месяц.

2.14. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в случаях непредставления Арендодателем Арендодателем имущества в пользование Арендатору, либо сдачи имущества в пользование Арендодателю в соответствии с условиями Договора или назначением Арендодателем имущества.

3. Условия об оплате по Договору.

3.1. Стороны настоящим договорились, что размер ежемесячной арендной платы по настоящему Договору определяется следующим образом:

$$A = A_0 + C * k, \text{ в том числе НДС } 18\%, \text{ где}$$

A – размер ежемесячной арендной платы,
 C – общая размер денежных средств, выставленных Обществом с ограниченной ответственностью «Тепловые сети Балашиха» Арендодателю к оплате по Договору на отпуск тепловой энергии № 3/927 от 30.03.2018г. за соответствующий месяц;
 k – коэффициент, который в течение определенного периода принимается равным 0,09 (ноль целых девять сотых), за пределами определенного периода принимается равным 0 (нулю).

3.2. Сторона настоящим договорились что:

3.2.1. за период с «15» июня 2018 года по «14» июля 2018 года (включительно) базовый размер ежемесячной арендной платы (АБ) принимается равным 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копейкам;

3.2.2. за период с «15» июня 2018 года по «14» сентября 2018 года (включительно) базовый размер ежемесячной арендной платы (АБ) принимается равным 100 (Сто) рублей 00 копейкам. При этом в случае, если в течение указанного периода настоящий Договор будет расторгнут досрочно по инициативе Арендодателя или в связи с нарушением настоящим Договором условий настоящего Договора базовый размер ежемесячной арендной платы (АБ) за этот период принимается равным 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копейкам;

3.2.3. с «15» сентября 2018 года базовый размер ежемесячной арендной платы (АБ) принимается равным 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копейкам;

3.2.4. с «01» января 2019 года, а также с 01 января каждого последующего года базовый размер ежемесячной арендной платы (АБ) в таком году принимается равным базовому размеру ежемесячной арендной платы действующую по состоянию на 31 декабря предыдущего года увеличенному на размер инфляции на потребительском рынке в целом за такой предыдущий год, опубликованным на официальном сайте ЦБ РФ.

3.3. Стороны договорились, что ежемесячная арендная плата оплачивается Арендатором следующим образом:

3.3.1. в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора Арендодатель обязуется уплатить Арендодателю авансом базовую ежемесячную арендную плату (АБ) за период с «15» июня по «14» июля 2018 года (включительно) и за последний месяц аренды исходя из указанного в п. 3.2.3 настоящего Договора размера, а также базовую ежемесячную арендную плату (АБ) за период с «15» июня 2018 года по «14» сентября 2018 года (включительно).

При этом по истечении отчетного месяца, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента направления Арендодателем Арендатору по указанной в настоящем Договоре электронной почте сканированной копии счета, содержащего общий размер денежных средств, выставленных Обществом с ограниченной ответственностью «Тепловые сети Балашихи» Арендодателю к оплате по Договору на отпуск тепловой энергии № 3/927 от 30.03.2018г. за соответствующий месяц, Арендодатель обязан рассчитать размер ежемесячной арендной платы за такой месяц согласно п. 3.1 настоящего Договора и уплатить ее Арендатору с учетом ранее выплаченного аванса.

3.3.2. в дальнейшем Арендодатель обязуется уплачивать Арендодателю ежемесячную арендную плату в пределах настоящего Договора разные в следующем порядке:

В срок не позднее десяти часов отчетного месяца Арендодатель обязуется уплатить Арендодателю авансом базовую ежемесячную арендную плату (АБ) за отчетный Месяц, а по истечении отчетного месяца, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента направления Арендодателем Арендатору по указанной в настоящем Договоре электронной почте сканированной копии счета, содержащего общий



А К Т

сдачи-приема Арендованого имущества

«15» Декабря 2018г.

Московская область, г. Балашиха

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эксперт Инвестмент» (запечатано на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предстакхованный Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ подразделение «Сельскохозяйственный Гравия доверительного управления ЗПИФ неликвидности «Сельскохозяйственный, зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), имеющее в дальнейшем «Арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности полномочного представителя Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Моминова Мавлодакан Вахидовна, зарегистрирована по адресу: Московская область, город Балашиха, кв. Штитниково владение 1, масса б. д. 11 ИНН: 02631302679, ОГРНИП: 316332800093744, действующая от своего имени, имеющая в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны.

совместно имущество Стороны, подписали настоящий Акт (далее - Акт) к Договору аренды недвижимого имущества № 1МА-21В ТРЕ от «15» декабря 2018г., далее - «Договор», о прошедшем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту - «Арендованное имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:
- нежилые помещения общая площадью 380 кв.м., находящиеся на первом этаже и втором этажах здания: Нежилые строения - гарик, общая площадь 769 кв.м., инв. № 4194, лит В-Б1-8, жилстройский (или условный) номер: 50:15:000000:30600, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр. 1 Мая, строен. 21.

Границы и местоположение Арендованного имущества определены Сторонами в натуре, обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору.

2. Арендатор полностью проверил Арендованное имущество, в том числе состояние электропроводки, и настоящим подтверждает надлежащее состояние Арендованного имущества, его соответствие требованиям действующего законодательства РФ, нормам электротехнической безопасности, а также исправность и надлежащее состояние электропроводки. Арендодатель настоящим подтверждает, что ему известна максимальная мощность электроборудования (40 кВт), которую может быть подключено без перегрузки электросети.

3. Арендодатель и Арендатор не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому Арендованному имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендованного имущества и иных претензий.

4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах - по одному экземпляру для Арендатора и Арендодателя.

Арендодатель: ООО «УК «Эверест Эксперт Инвестмент» Д.У. ЗПИФ неликвидности «Сельскохозяйственный»
Место нахождения: 1119270, город Москва,
4, ИНН 7707620354, ОГРН 5077746279463,
р/с 40701810092009340428, банк ГПБ (АО)
БИК 044125823, к/с 301018100000000823
ОГРН 101501305098899
г. Москва, а/я 525225, кв. 3101/18/000000000725,
Электронная почта: Грибовы50@mail.ru

Арендатор: Моминова Мавлодакан
М.В. Моминова /

М.В. Моминова /


Согласовано
Уполномоченным Составом
Грибовы50@mail.ru
Приложено к документу
для подписи



1.4. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не будет владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда управляемого Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсset Менеджмент». Кроме того, на момент подписания настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что по полному исполнению обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и единственным хозяйственным обществом участники, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

1.5. Срок аренды Сторонами в Договоре не определен, Договор считается заключенным на неопределенный срок.

1.6. Настоящим Арендодатель гарантирует, что Арендируемое имущество не обременено правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограниченный в его пользовании не имеется.

1.7. Стороны настоящим договорились, что Арендатор в установленном действующим законодательством порядке, получив необходимые разрешения и согласование компетентных органов, вправе без отдельного согласия Арендодателя размещать на фасаде Арендованного имущества свою рекламу путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стендов и т.д.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Обязанности Арендодателя.

2.1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендируемое имущество в день заключения настоящего Договора. Арендодатков имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приемки Арендованного имущества Арендатором и Арендодателем.

2.2. Обязанности Арендатора.

2.2.1. Арендатор обязан вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в настоящем Договоре, на момент подписания акта сдачи-приемки Арендованного имущества и присоединяющей территории симовременно и за свой счет;

2.2.2. Арендатор обязан произвоинить вывоз мусора с территории Арендованного имущества и присоединяющей территории противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;

2.2.4. За свой счет устранить ущерб, причиненный Арендованному имуществу Арендодателю или третьим лицам по способу, в том числе в случае пожара, возникшего в результате перевозки электростегетов из-за подключения большого количества электрооборудования;

2.2.5. Возратить Арендодателю имущество после прекращения Договора Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа;

2.2.6. В случае отказа Арендатора подписать Акт сдачи-приемки Арендованного имущества Арендодателю в последний день аренды по Договору на следующий день Арендодатель вправе создать комиссию по составом не менее трех человек (с привлечением не менее одной стороны организации (аного юридического лица) и оформить Акт самостоительно. При этом, при необходимости Арендодатель вправе взыскать арендное помешение и освободить его от стоимости и хранению не подлежит.

2.2.7. В случае отказа от настоящего Договора, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за один месяц до дня предполагаемого отказа. В случае несоблюдения срока предупреждения независимо от срока освобождения Арендодателю за все время простоя уведомления определенных настоящим Договором.

2.2.8. Арендатор обязан использовать Арендованное имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.

191/2014-ОЗ Арендатор обязан согласно ст. 56 Закона Московской области от 30 декабря 2014 г. N Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00 b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b Страница 265 из 288

ДОГОВОР

аренды недвижимого имущества

«14 » сентября 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсset Менеджмент» (линейка на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сельскохозяйственный», зарегистрированным ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271 по управлению Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсset Менеджмент», имеющего в дальнейшем «Арендодателя», в лице представителя Елены Валентиновны Мишаковой Ольги Михаиловной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/2289-и/77-2020-8-563, с одной стороны и **Индивидуальный предприниматель Евлоев Руслан Мухарракович**, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, далее – «Договор», о нижеследующем:**

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендованное имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

1.1.1. **31 (Придольть оно) помещение, включая коридоры, общей площадью 309,62 кв.м., границы и местоположение которых указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору «Плоскотный план (предварительное расположение указанных под номерами: I, 5, 8, 10 – 16, 19 – 39), находящиеся на первом этаже здания: конторы общепита, общей площадью 110,240 кв.м., инв.№ 2-4194-А. – Б, лит. А.Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:0143:001, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкрн. 1 Мая, д.21; прилегающим к зданию инвестиционных павильонов ЗИПФ недвижимости «Сельскохозяйственная» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.12.2013г., сделана запись регистрации № 50-5130-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50 – АЕ № 762202, выданном Федеральной службой по топографии и картографии по Московской области с 28 декабря 2013 года.**

1.1.2. 1 (Одно) нежилое помещение площадью 31 кв.м., граници и местоположение которого указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору «Плоскотный план (предварительное расположение указанных под номерами: I, 5, 8, 10 – 16, 19 – 39), назначение: нежилое, общая площадь 769 кв.м., инв.№ 4194, лит. В-В1-В, кадастровый (или условный) номер: 50:15:000000:80600, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкрн. 1 Мая, строен. 21; прилегающему зданию инвестиционных павильонов ЗИПФ недвижимости «Сельскохозяйственная» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.12.2013г. сделана запись регистрации № 50-50-15/13/2013-089, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АЕ № 762201, выданном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области с 28 декабря 2013 года.

1.2. Арендованное имущество передается Арендатору для использования под офисы, магазины, индустриальные, кафе и т.д.

1.3. Арендодатель представляет Арендатору Арендованное имущество при соблюдении следующих условий:

- К Арендованному имуществу подлежит подведено электричество.

3.4. На сторонам подтверждают, что Арендодаемое имущество фактически находится в пользовании Арендатора с 01.09.2022 и Арендатор с этого момента обязан уплачивать арендную плату и иные платежи в предусмотренном настоящим Договором размере.

4. Ответственность сторон.

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение противозаконарий и электрической безопасности на всей территории Арендодаемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендодаемого имущества в письменной форме;
- целевое использование Арендодаемого имущества;
- вред, причиненный использованием или иными недолжнами использованием Арендатором электрических приборов или оборудования;

4.2. Арендатор несет имущественную ответственность за невыполнение условий, указанных в настоящем Договоре.

4.3. За неисполнение или иными недолжнами исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Все разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, по возможности будут решаться путем переговоров между Сторонами. При выполнении обязанностей по настоящему Договору Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ и особенно условиями к нему.

4.5. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Московской области.

4.6. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора в письменной форме. При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расстройки. В случае расторжения, (один) месяц с даты направления Арендатору уведомления о расстройки, Договор в соответствии с настоящим пунктом путем направления уведомления о расстройки, возврат Арендодемого имущества может осуществляться в порядке, предусмотренным пунктом 2.2.6. Договора.

4.7. В случае просрочки Арендатором предусмотренных настоящим Договором сроков осуществления оплаты (арендной платы или штрафа за электроснабжение Арендодемого имущества) Арендодатель обязуется в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения соответствующего требования уплатить Арендодателю или соответствующей организации (в случае просрочки внесения платы за электроснабжение) неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.8. ООО УК «РЭМ» осуществляет свою праvu и обязанности в

качестве доверительного управляющего ЗИПФ, недвижимости «Сельскохозяйственный №

соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляемой компанией в качестве доверительного управляющего павильоном инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. Иные условия.

5.1. Стороны договорились, что Арендатор вправе полутин преварительное согласие Арендодателя провести косметический ремонт Арендодемого имущества, без внесения изменений в его неущие конструкции, перекладки электропроводки, инженерных сетей, перепланировки и т.д. при этом стоимость косметического ремонта Арендодателя, иных неодимовых или улучшениях, но не отдельных Арендатором на момент прекращения аренды, улучшений

"области" регулярно производить уборку прилегающей территории от стек Арендодемого имущества до проезжей части и поддерживать прилегающую территорию в надлежащем состоянии.

2.3. Права Арендодателя и Арендатора.

2.3.1. Арендодатель вправе произволить съему Арендодемого имущества.

2.3.2. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если Арендатор в течение 2 (дней) недель после 10-го числа месяца, подлежащего оплате, не уплачивает Арендодателю арендную плату в полном размере;
- если Арендатор на исполнит п. 2.2.9. настоящего Договора;
- если Арендодатель использует Арендодемое имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным настоящим Договором;
- в случае намерения Арендодателя продать Арендодемое имущество третьим лицам.

2.3.3. Стороны вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем вынужденном порядке (расторгнув настоящий Договор в одностороннем порядке при условии заблаговременного письменного уведомления другой стороны о прекращении аренды в срок не менее чем за 1 (один) месяц).

3. Условия об оплате по Договору.

3.1. Стороны настоящим Договорили, что размер арендной платы по настоящему Договору определяется следующим образом:

3.1.1. за период с 01.09.2022 по 30.09.2022 (включительно) размер арендной платы по настоящему Договору составляет 449 100 (Четыреста сорок девять тысяч сто) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки, и состоит из:

- арендной платы за пользование в выпущенном первом периоде указанными в п. 1.1.1. настоящего Договора арендодушескими помещениями в размере 399 600 (Триста девяносто девять тысяч шестьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки;
- арендной платы за пользование в выпущенном первом периоде указанным в п. 1.1.2. настоящего Договора арендодушеским помещением в размере 49 500 (Сорок девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки.

3.1.2. с 01.10.2022 и далее размер ежемесячной арендной платы по настоящему Договору составляет 264 100 (Двести шестьдесят четыре тысячи сто) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки, и состоит из:

- арендной платы за пользование в выпущенном первом периоде указанными в п. 1.1.1. настоящего Договора арендодушескими помещениями в размере 233 100 (Двести тридцать три тысячи сто) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки;
- арендной платы за пользование в выпущенном первом периоде указанным в п. 1.1.2. настоящего Договора арендодушеским помещением в размере 31 000 (Тридцать одна тысяча) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки.

3.2. Стороны договорились, что арендная плата по Договору оплачивается Арендатором следующим образом:

3.2.1. в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора Арендодателю требуется уплатить Арендодателю авансом арендную плату, указанную в п. 3.1.1. настоящего Договора, за первый месяц аренды.

3.2.2. в срок не позднее 10.10.2022 Арендодатель обязуется уплатить Арендодателю авансом арендную плату, указанную в п. 3.1.2. настоящего Договора, за второй месяц аренды.

3.3.3. в дальнейшем Арендодатель обязуется оплачивать ежемесячную арендную плату в предсупствии п. 3.1.2. настоящего Договора размере также авансом, а именно уплачивать в Арендодателю арендную плату за текущий месяц в срок не позднее десятого числа такого текущего месяца.

3.3. Арендодатель кроме арендной платы оплачивает плату за электроснабжение Арендодемого имущества, путем оплаты счетов, выставленных Арендодателю соответствующей организацией, которые должны быть оплачены Арендодателю в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента направления их Арендодателю соответствующей организацией.



имущества Арендодателем Арендатору не возмещается и они проходят в собственность Арендодателя без какой-либо компенсации Арендатору, за исключением случаяенного в п. 5.2. настоящего Договора.

2. Стороны настоящим договорились, что в случае, если Арендодатель по собственной инициативе Арендодателя без какой-либо компенсации Арендатору, за исключением случаяенного в п. 5.2. настоящего Договора.

3. Арендодатель обязан уплатить Арендатору стоимость ремонта, в том числе его капитальных улучшений Арендодателя стоимостью таких улучшений.

5.3. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 401 сентября 2012 г.

5.4. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для Арендатора и Арендодателя.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в случаях, определенных в настоящем Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендодателю имущество Арендодателя

и подписать Акт возврата арендованного имущества.

5.6. Если иное не предусмотрено настоящим Договором или не будет предусмотрено дополнительным соглашением Сторон, в случае, если на момент расторжения или прекращения Договора Арендодателем имущество имеет какие-либо нестыковые или отдельные дефекты, то такое улучшение переключают в собственность Арендодателя без Арендатором улучшения, то также улучшения, при этом, Арендодатель вправе по своему выбору своими силами или силами третьих лиц отремонтировать (демонтируя) также улучшения с возложением расходов на Арендодателя.

6 Реквизиты и постпозиции сторон.

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эксперт Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-10000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Зарегистрирован паевым инвестиционным фондом под наименованием «Сельскохозяйственный» недвижимости (ИИН 46227000000000000223), место нахождения: г. Москва, проспект Просвещения, д. 46б, строение 1, помещение 6, этаж 1, комната 10180102000000000223, в лице представителя Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 5044141, удостоверенной № 77022789-шн-77-2020-8-563 реестре: № 77022789-шн-77-2020-8-563

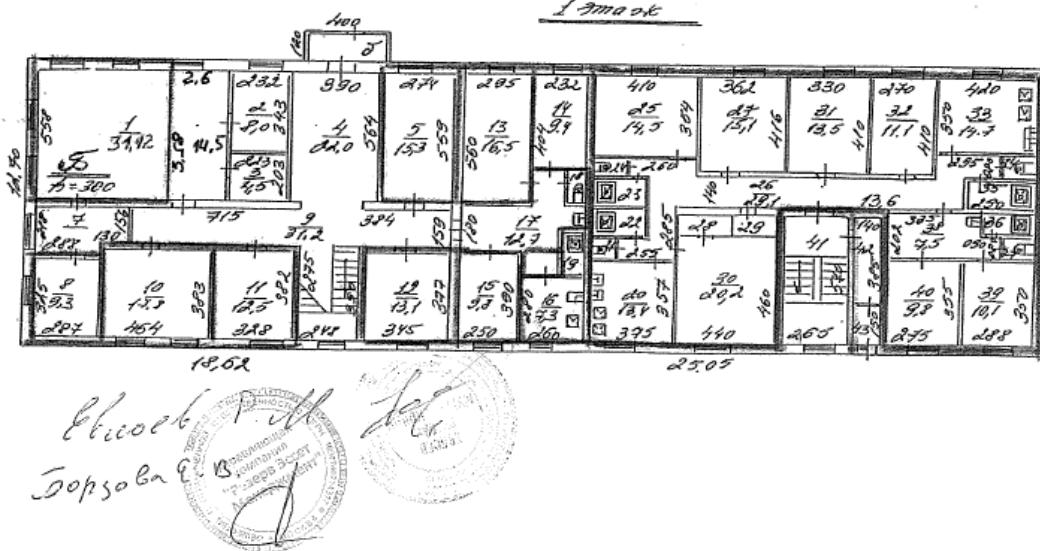
Борзова Елена Валентиновна:

Арендатор: Ильиницкая предприниматель Евгений Руслан Мухарбекович, дата рождения: 05.01.1983, место рождения: ст. Орджоникидзеевская Сунженского р-на ЧИАССР, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 26 03 062801, выдан: отделом внутренних дел Сунженского района Республики Ингушетия, дата выдачи: 10.03.2004, - код подразделения: 062-005, зарегистрирована по адресу: Ленинградская обл., п. Им. Свердлова, ул. Овчинская, д. 12; ОГРНН: 322470400082568, ИНН: 470318015131

Евлоев Руслан Мухарбекович:

Приложение № 1

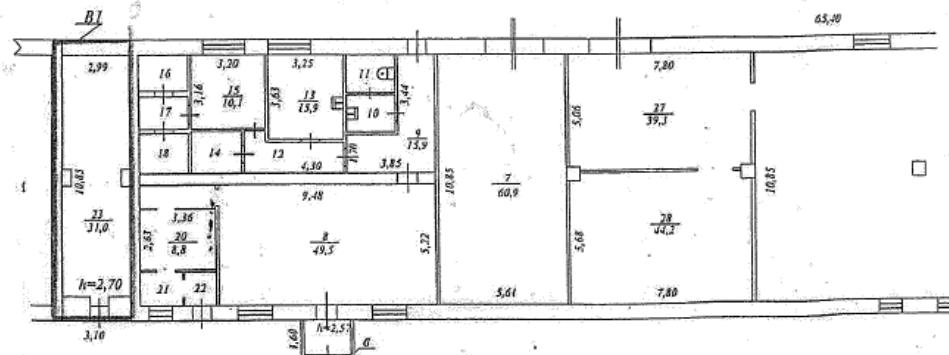
Помещение
первого этажа здания: конторы-общежития, общей площадью 1102,40 кв.м., инв.№ 2-4194-А.Б, лит А,Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр-н 1 Мая, д.21



к Договору аренды недвижимого имущества от 09.09.2022

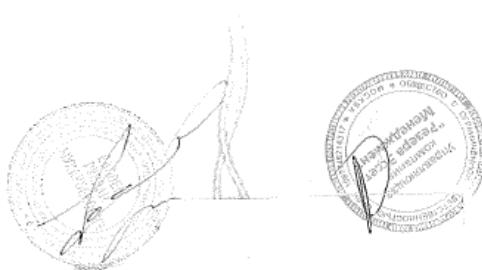
Поэтажный план

первого этажа нежилого строения – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 769 кв.м., инв.№4194, лит.В-В1-в, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21



Elwood Hill

Борзова С.В.



ДОГОВОР

аренда имущества

«08» июня 2020 г.

- к арендному имуществу, подведено электричество.
 1.8. Наименование Арендатора подтверждает, что на момент заключения Договора Арендатор не является и гарантировать, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться агентом или инвестором пакета Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью

**Московская область,
г. Балашиха**

Кроме того, на момент заключения Договора Арендатор не является и гарантировает, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсгер Менеджмент», основным и присоединенным хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсгер Менеджмент».

1.9. Срок аренды Арендодателем по Договору составляет 11 (одиннадцать) месяцев с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Арендодателю Арендованного имущества.

При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 (двадцать) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возвращает прокредитором арендную новую строку, то на следующий день со дня истечения срока аренды Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (одиннадцать) месяцев). В этом случае каждого-либо дополнительного соглашения Стороны не составляют, а количество возобновлений Договора не ограничено.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**2.1. Обязанности Арендодателя:**

2.1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендоданное имущество. Арендодателем считается переданным Арендатору с момента подписания Акта приема-передачи Арендодателю Арендодателем и Арендодателем.

2.2. Обязанности Арендатора:

2.2.1. Арендатор обязан вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в Договоре.

2.2.2. Арендатор обязан производить вывоз мусора с территории Арендодателем имущества своевременно и за свой счет.

2.2.3. Соблюдать санитарно-гигиенические, противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей.

2.2.4. За свой счет устранить ущерб, причиненный Арендодателю имуществу по своей вине.

2.2.5. Возвратить Арендодателю имущество, в течение 3 (трех) дней после прекращения Договора Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа.

2.2.6. В случае отзыва Арендодатора подписать Акт приема-передачи Арендодателю имущества Арендодателю в последний день срока аренды по Договору, Договор ликвидирован от этого считается прекращенным в части использования Арендодателем имущества Арендодателем. На следующий день Арендодателем вправе создать комиссию состоящую не менее трех человек с привлечением не менее одной сторонней организации (иного юридического лица) и одобрить Акт самостоительно, при этом, при необходимости, вскрыть Арендодателю имущество и освободить его от находившегося там имущества, которое Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранению не подлежит. При этом после последнего дня действия Договора Арендодателю вправе не представлять Арендатору услуги аренды и не допускать его в Арендодателю имущества независимо от наличия Акта приема-передачи.

2.2.7. Арендатор обязан использовать Арендодателю имущество исключительно для целей, определенных Договором.

2.3. Права Арендодателя и Арендатора:

2.3.1. Арендодатель вправе производить осмотр Арендодателю имущества.

2.3.2. Арендодатель вправе требовать расторжения Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендодателю имущества;

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсгер Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционным фондом, паевыми инвестиционными фондами и негосударственным фондами № 0001-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ), зарегистрирована 16 ноября 2009 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1097746714317, ИНН: 7718784153, КПП: 772501001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36. ДЛУ: **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗИФР недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением **Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсгер Менеджмент»**, имеющее в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Маруска Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одногодичной и

последующей регистрацией в ЕГРЮЛ (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области) «29» июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001003128, ИНН: 5001078383, КПП: 5001010101, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, имеющее в дальнейшем «Арендатор», в лице Председателя правления Ильиной Юрия Сергеевича, совместно имеющее в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями Договора Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество, находящееся в собственности у Арендодателя:

- часть жилого помещения № 20 площадью 6,825 (шесть целых восемьдесят пять тысячных) кв. м., расположенная на 2 этаже в здании: контракт-объектите, условный номер: 5011504-01430/001, общая площадь 110,24 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская обл, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 (далее - «Арендованное имущество»).

Арендованное имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору.

1.2. Арендованное имущество прина掸длежит владельцам имущества на праве общей собственности, о чем в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним («ЕГРН») от 28 декабря 2013 г. сделана запись регистрации права серии 50-АЕ № 762002, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области («Государственная регистрация права»).

1.3. Арендатору передается Арендованное имущество для размещения офиса самого Арендатора.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендованное имущество для государственной регистрации места нахождения юридического лица Арендатора.

1.5. Арендатор обязуется использовать Арендованное имущество в административных целях под офис для местонахождения своего юридического органа.

1.6. Портовая корреспонденция, приходящая на имя Арендатора по адресу Арендодателю имущества, получается самим Арендатором.

1.7. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендованное имущество при соблюдении следующих условий:



- если Арендатор нарушает предусмотренные Договором сроки оплаты арендной платы более чем на 10 (десяти) рабочих дней;
- если Арендатор использует Арендованное имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным Договором;
- в случае намеренного Арендодателя пролонгировать Арендатору, либо создавая препятствия Арендодателю Арендованного имущества в использовании в соответствии с условиями Договора или превышающие Арендодателем имуществом в соответствии с условиями Договора или

или отдельимы, но не отцепимые Ареналатором в последний день заседания.

ДОКУМЕНТЫ

5.1. Стороны настоящим договором, что в случае расстройства или прекращения Договора, все неудовлетворенные или отложенные, но не оплаченные Арендатором в последний день аренды, ущерб Арендатора и Арендатором в собственности Арендодателя без какой-либо

5.2. Договор вступает в силу со дня его подписания, распространяет свое действие на компенсации Арендатору.

отношении Сторон, возникшие с момента фактической передачи Арендуемого имущества Арендатору, и действует до полного исполнения Обязательства Сторонами.

5.4. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендатора в случае, если арендованная имущество используется для незаконной деятельности.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

6 РЕКВИЗИТЫ И ПОШИСИ СТОРОН

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эксперт Менеджмент» (далее – на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами № 21-0001-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ), зарегистрировано 16 ноября 2009 года в Международной инспекции Федеральной налоговой службы (зарегистрировано) под именем № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1097746714317, ИНН: 5012784513, КПП: 772501001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, пр-езд Прокофьевский, к/с 40662-б, д. 6, стр. 1, комн. 36, р/с 407018102570000020 в АО «Альфа-Банк», к/с 301018102000000593, БИК 04525593, тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-am.ru Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом независимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗИФ независимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные в Администрации Российской Федерации по надзору в области связи и информатизации от 06 декабря 2011 года № 2271) по условиям Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эксперт Менеджмент», в лице Генерального директора Маруска Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Alamyce Beau Dant puelchus

201018 (0400000-22), в лице Председателя Центрального избирательного комитета Российской Федерации

50 10 18 (040000000223), в лице председателя правления кредитного союза
действующего на основании Устава
Алишев Гийн Омбик

то Договору Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ и особенностями условий в нее.

4.6. В случае задержки Арендатором выплаты арендной платы более, чем на 1 (один) месяц, разрешение на Абонитрадон суде Московской области.

При этом Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расстройении, но не ранее, чем через 1 (один) месяц с даты направления Арендатору уведомления о расстройании. В случае расстройства Договора в соответствии с

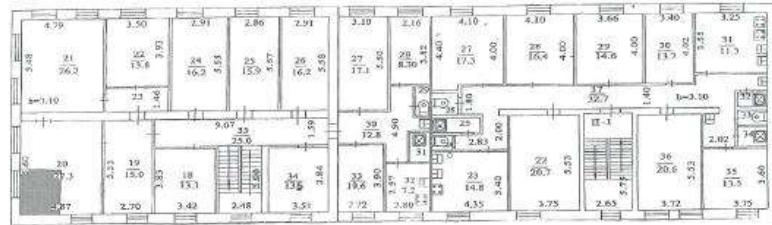
4.7. В случае прорыва Арендатором предусмотренных Договором сроков внесения арендной платы Арендодатель имеет право уведомить о нарушении условий настоящим пунктом путем направления уведомления о предусмотренном пунктом 2.2.6. Договора Арендодателя может осуществляться в порядке, предусмотренным пунктом 2.2.6. Договора.

При этом, в том числе авансованных платежей, Арендодатель обязуется в течение 2-х лет с момента получения соответствующего требования уплатить Арендатору неустойку в размере 0,1% (одна десятая процента) от суммы заплатленной за каждого календарный день просрочки.

4.8. общество с ограниченной ответственностью «Швейная компания на Сахалине»
Менеджмент существует своей правой обязанности в качестве
административного управления ЗИПЧИК несущим ответственность за
административный ущерб, нанесенный в соответствии с ФЗ о дополнительных мерах по защите прав потребителей № 156-ФЗ от 29

Приложение № 1
к Договору аренды недвижимого
имущества от 08.06.2020 г.

План Арендного имущества, площадью 6,852 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, пом. № 20 (закрашено серым), находящегося на 2 (втором)



Appendix



Аренда

Пronумеровано, прошито и



3. Условия об оплате по Договору

3.1. Стороны настоящим Договором, что арендная плата по настоящему Договору определяется следующим образом:

3.1.1. размер ежемесячной арендной платы составляет **13 500 (Тринадцать тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20 %.**

3.2. Сторона Договорщика, что арендная плата оплачивается Арендатором следующим образом:

3.2.1. в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом арендную плату за первый и последний месяц аренды в указанном в п. 3.1.1. настоящем Договоре развернут.

3.2.2. в дальнейшем Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю ежемесчную арендную плату также авансом, а при не подобии десятого числа отчетного месяца.

3.3. Расходы на потребительную соединяющую организацию не включены в арендную плату и оплачиваются Арендатором отдельно соответствующими организациями. При этом плата за потребленную Арендатором электроэнергию рассчитывается и оплачивается Арендатором на основании показаний соответствующих измерительных приборов (счетчиков), установленных в нежилом помещении, указанном в п. 1.1. настоящем Договоре.

Арендатор обязуется оплачивать электроэнергию ежемесчно, в срок не позже 10-го числа каждого месяца, подлежащего оплате.

3.4. На сторонам Стороны подтверждают, что Арендодатель имущество фактически находятся в пользовании Арендатора с 02.03.2023 и Арендатор в этот момент обязан уплачивать Арендодателю арендную плату в предусмотренном настоящим Договором размере.

4. Ответственность Сторон

4.1. Арендатор несет ответственность за:

имущества в соответствии с настоящим Договором;

- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендодатого имущества;

- соблюдение противопожарной и электротехнической безопасности на всей территории Арендодатого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- целевое использование Арендоданного имущества;

- пред, принятный и используемый им или недавно взятым Имущество Арендодатом электрических приборов или оборудования.

4.2. Арендатор несет имущественную ответственность за неисполнение принятых на себя обязанностей, указанных в настоящем Договоре.

4.3. За неисполнение или недавно взятое исполнение обязательства по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. В случае просрочки Арендатором предусмотренных настоящим Договором сроков осуществления оплаты (арендной платы) или платы за потребленную Арендатором электроэнергию Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования уплатить Арендодателю штрафную в размере 0,1% (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.5. Все разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с им, по возможности будут решаться путем переговоров между Сторонами. При выполнении обязательств по настоящему Договору Стороны будут руководствоваться действующими законодательством РФ и особыми условиями к нему.

4.6. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Балашихинском городском суде Московской области.

4.7. В случае задержки Арендатором выплаты арендной платы более, чем на 1 (Одни) месяц, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора в письменной форме. При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении. В случае расторжения Договора в соответствии с настоящим пунктом 2.7. Договора.

4.8. ООО УК «ЭРЭМ» осуществляет свою праву и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственная» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эксперт Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата

3

пенсийки и возмещение убытков, возникших в результате ненеисполнения обязательств по договорам, заключенным управляемой компанией в качестве доверительного управляющего пленным инвестиционным фондом или активами акционерной компании, осуществляется за счет собственного имущества управляемой компании.

5. Иные условия

5.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания, распространяет свой действие на отношения Сторон, возникшие с 02.03.2023 года и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.

5.2. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для Арендодателя и Арендатора.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут добровольно по требованию Арендодателя в случае, определенных в настоящем Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендодателю имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Арендодателю имущества.

5.4. Любые уведомления, сообщения, сноска, кассовые чеки, протоколы, требования и иные документы, связанные с Договором, могут быть направлены в адрес Арендатора по выбору Арендодателя направляемы:

- по электронной почте Арендатора, указанной в настоящем Договоре;
- по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу Арендатора.

При направлении вышеуказанных документов Арендатору по электронной почте такие документы считаются получеными Арендодателем в день отправки.

6. Ревизия и подписи Сторон

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эксперт Менеджмент» (индивидуя на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паями инвестиционных фондов и негосударственным пенсионными фондами от 18.02.2010 г. № 21-000-1-20700 выданым Центральным банком Российской Федерации) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эксперт Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗИТФ недвижимости сельскохозяйственного, зарегистрированное ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местоположение: 115432, г. Москва, Пресненский район, дом 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 1, по адресу: ИНН 77187453, КПН 77250100, ОГРН 1097746714317, реч. 4070181060000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525523, к/сч 3010181020000000823, в лице Генерального директора Борисова Егора Валентиновича, действующий на основании Устава

Борисова Елена Валентиновна.



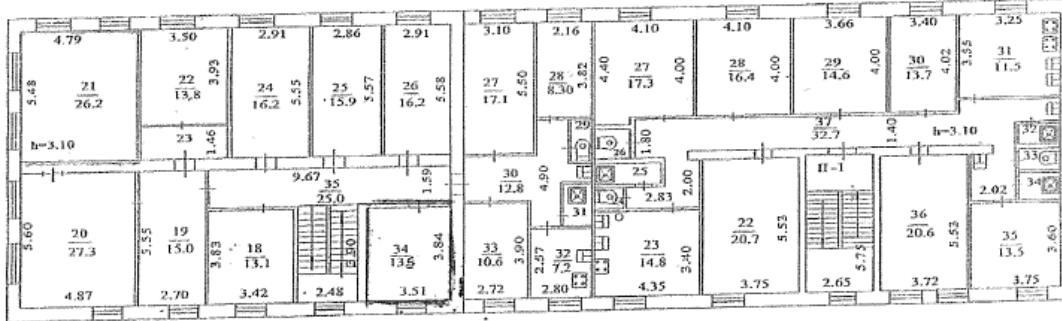
Елена Валентиновна

Арендатор: Гражданин Кессо Татьяна Александровна, (СНИЛС 199-236-371-17, ИНН 500127539171, дата рождения: 09.10.1982) место рождения: гор. Лида Гродненской обл. Белорусская ССР, пол: женский, паспорт: 46 28 810556, выдана ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 18.10.2022, код подразделения: 500 003, адрес места жительства: Московская область, г. Балашиха, пр-т Ленина, л. 32А, кв. 708; адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: kessso89@mail.ru



Приложение №1
к Договору аренды недвижимого имущества
№ 1МА-34/TPE от _____ 2023

План второго этажа здания: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А,Б, лит А,Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д.21



Арендодатель: ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании Устава

Борзова Елена Валентиновна:

Арендатор: Гражданин Российской Федерации Кессо Татьяна Александровна

5

А К Т
сдачи-приема арендованного имущества

Московская область, г. Балашиха

«27» 03 2023 г.

по тексту - «Арендованное имущество», находящееся в собственности у Арендодателя:

- именное помещение площадью 13,5 кв.м., находящееся на втором этаже здания: контора-общежитие, общая площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А,Б, лит А,Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д.21.

Границы и местоположение Арендованного имущества обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему договору (Арендованное имущество обозначено под условным номером 24).

2. Арендная плата за Арендованное имущество в предусмотренный договором размере начисляется начиная с 01.03.2023 г.

3. Арендодатель настороне подтверждает, что в момент подписания настоящего Акта он полностью осмотрел Арендованное имущество, убедился в соответствии Арендованного имущества условиям Договора, Арендодателем установлены санитарно-гигиенический, пожарной и электробезопасности, не вязил никак-либо недостатков Арендованного имущества.

Арендодатель настороне также подтверждает, что в момент подписания настоящего Акта он извещен о максимальном допустимой мощности электротрибюнов, могут быть подключеными Арендодателем в Арендованное имущество и обузуется не допускать перегрузы электросетей.

4. Арендодатель и Арендатор не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому Арендованному имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендованного имущества и иных претензий.

5. Настоящий Акт составлен в двух идентичных экземплярах – по одному экземпляру для Арендатора и Арендодателя.

6. Реквизиты и подпись Сторон:

Арендодатель: ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании Устава

Борзова Елена Валентиновна:

Арендатор: Гражданин Российской Федерации Кессо Татьяна Александровна

6



Получено 07.12.2021

ДОГОВОР

аренды недвижимого имущества 23/71,6

Московская область, г. Балашиха

«02» 12 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсест

Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ). Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 227) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсест Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, проспект Проектный 4062А, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/чн 4070181060000001980 в Банк ГТБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, имеющее в дальнейшем «арендодателем» в лице Генерального директора Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Главвнештекс», имеющее в дальнейшем «арендатором», в лице Генерального директора Мисуновой Антонины Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны,, совместно именуемые «Сторонами», заключили Договор аренды недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендованное имущество»).

«Четыре нежилых помещения общей площадью 71,6 кв.м., в гараж общей площадью 467,50 кв.м., инв. № 2-5803, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01457:902, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1Мая, дом 23,

Арендованное имущество, в том числе его площадь и иные характеристики обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Указанный в п. 1.1. настоящего Договора гараж принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсест Менеджмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.12.2013г. сделана запись регистрации № 50-15/130/2013-085, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50 – АЕ № 762199, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28 декабря 2013г.

1.3. Арендованное имущество передается Арендатору для размещения офиса и производственной площадки.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендованное имущество при соблюдении следующих условий:

- к арендованному имуществу подведено электричество, отопление.

1.5. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный». Кроме того, на момент заключения настоящего

1



Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ОOO УК «РЭМ»,

1.6. Срок аренды в Договоре не определен, Договор считается заключенным на неопределенный срок.

1.7. Арендодатель, предварительно получив в установленном действующим законодательством порядке необходимые разрешения и согласования компетентных органов, вправе без отдельного согласия Арендатора размещать на фасаде Арендованного имущества свою рекламу путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стендов и т.д. Плата за размещение рекламы на фасаде здания включена в арендную плату по настоящему Договору.

2. Права и обязанности сторон

Обязанности Арендодателя.

- 2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендованное имущество. При этом Стороны подтверждают, что Арендованное имущество фактически находится в пользовании Арендатора с 01.12.2021.
- 2.2. Арендодатель обязан вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в настоящем Договоре;
- 2.3. Арендодатель обязан производить вывоз мусора с территории Арендованного имущества своевременно и за свой счет;
- 2.4. Соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;
- 2.5. За свой счет устранять ущерб, причиненный Арендованному имуществу по своей вине;
- 2.6. Возвратить Арендодателю в течение 3-х дней после прекращения Договора аренды Арендованного в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа;
- 2.7. В случае неисполнения Арендодателем обязательств по возврату Арендованного имущества по Акту приема-передачи Арендодателю в срок, установленный п.2.6. Договора, Арендодатель создает комиссию составом не менее трех человек и обдоряет Акт возврата Арендодателю имущества самостоятельно, при этом при необходимости освобождает Арендодателя от находящегося там имущества Арендатора, которое настоящим Договором признается Сторонами не имеющим стоймости и хранено и не подлежит.
- 2.8. В случае отказа от настоящего Договора, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за один месяц до дня предполагаемого отзыва. В случае несоблюдения срока предупреждения Арендатор выплачивает арендодателю арендную плату за все время просрочки уведомления независимо от срока освобождения Арендованного имущества;
- 2.9. Арендодатель обязан использовать Арендованное имущество исключительно по его назначению, а также регулярно производить уборку Арендованного имущества и приватизационной территории, поддерживать их в надлежащем состоянии.

- Права Арендодателя и Арендатора.**
- 2.11. Арендодатель вправе производить осмотр Арендованного имущества.
 - если Арендодатель умышленно или по неосторожности ухудшил состояние Арендованного имущества;
 - если Арендодатель в течение 2 (двух) недель после 10-го числа месяца, подлежащего оплате, не уплачивает Арендодателю арендную плату в полном размере;
 - если Арендодатель использует Арендованное имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным настоящим настоящим Договором;
- * В случае намерения Арендодателя передать Арендованное имущество третьим лицам.

2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке (на основании письменного уведомления Арендатора о прекращении аренды не позднее чем за 1 (один) месяц).

2.13. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут в случае создания препятствий пользования Арендованым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендованного имущества.

3. Условия об оплате по Договору.

3.1. Стороны настоящим договорились, что размер ежемесячной арендной платы по настоящему Договору определяется следующим образом:

$$\Lambda = \Lambda_0 + C \cdot k, \text{ в том числе НДС } 20\%, \text{ где}$$

Λ_0 – размер ежемесячной арендной платы,

Λ_0 - базовый размер ежемесячной арендной платы, определенный Договором;

C – общий размер денежных средств, выставленных Обществом с ограниченной ответственностью «Тепловые сети Балашихи» Арендодателю к оплате по Договору на отпуск тепловой энергии № 3/9227 от 30.03.2018г. за соответствующий месяц;

K – коэффициент, который в течение отчетного периода принимается равным 0,021 (ноль целых двадцать одна тысяча), а за пределами отчетного периода принимается равным 0 (ноль).

3.2. Стороны настоящим договорились что:

- за период с «01» декабря 2021 года по «28» февраля 2022 года (включительно) базовый размер ежемесячной арендной платы (АБ) принимается равным 100 (Сто) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%.

3.3. Стороны договорились, что ежемесячная арендная плата оплачивается Арендатором следующим образом:

3.3.1. в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора Арендодатель обязан платить Арендодателю авансом базовую ежемесячную арендную плату (АБ) за период с «01» декабря 2021 года по «30» апреля 2022 года (включительно) исходя из указанного в п. 3.2. настоящего Договора размера.

При этом по истечении отчетного месяца, в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента направления Арендодателем Арендатору по указанной в настоящем Договоре электронной почте сканированной копии счета, содержащего общий размер денежных средств, выставленных Обществом с ограниченной ответственностью «Тепловые сети Балашихи» Арендодателю к оплате по Договору на отпуск тепловой энергии № 3/9227 от 30.03.2018г. за соответствующий месяц, Арендодатель обязан рассчитать разницу ежемесячной арендной платы за такой месяц согласно п. 3.1. настоящего Договора и уплатить ее Арендодателю с учетом ранее выплаченного аванса за отчетный месяц.

3.3.2. в дальнейшем Арендодатель обязуется уплачивать Арендодателю ежемесячную арендную плату в предусмотренным настоящим Договором размере в следующем порядке.

В срок не позднее десятого числа отчетного месяца Арендодатель обязан платить Арендодателю авансом базовую ежемесячную арендную плату (АБ) за отчетный месяц, а по истечении отчетного месяца, в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента направления Арендодателем Арендатору по указанной в настоящем Договоре электронной почте сканированной копии счета, содержащего общий размер денежных средств, выставленных



инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

5. Иные условия.

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания, а его отношения распространяются на фактические отношения Сторон, возникшие с «01» декабря 2021 года при условии его подписания обеими Сторонами.

5.2. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для Арендатора и Арендодателя.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в случаях, определенных в настоящем Договоре. При этом Арендодатель обязуется вернуть Арендоданное имущество Арендатору и подписать Акт возврата Арендоданного имущества.

5.4. В случае, если на момент расторжения Договора Арендоданное имущество имеет каклибо неотделимые или отдельные, но не отдаленные Арендатором Улучшения, то такие Улучшения переходят в собственность Арендодателя без компенсации Арендатору их стоимости. При этом Арендодатель, выразив по своему выбору силами или силами третьих лиц отдельно (демонтажом) такие Улучшения с возложением расходов на Арендатора.

6. Реквизиты и подпись Сторон

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эксперт Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ). **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом навигимости «Сельскохозяйственных»** (Главный доверительного управления ЭТИФ навигимости под управлением ФСФР России от декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эксперт Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектурный 4062-в, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусиак Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусиак Роман Дмитриевич:



Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ГлобоБиТех» (ОГРН 121500047327, ИНН/КПП 5001139244/50010001, местонахождение: 143985 Московская область, г.о. Балашиха, д. Пушико, ул. Новослободская, д.18, офис 203; расч. счет: 40702810740000105482, банк: ПАО СВЕРБАНК, БИК: 044525225, корр. счет: 3010181040000000225; адрес электронной почты: info@globotech.ru), в лице Генерального директора Мисуновой Антонины Владимировны, действующей на основании Устава

Мисунова Антонина Владимировна:



Обществом с ограниченной ответственностью «ГлобоБиТех» Арендодателю к оплате по Договору на опуск тепловой энергии № 3/927 от 30.03.2018г. за соответствующий месяц, Арендатор обязан рассчитать размер ежемесячной арендной платы за такой месяц согласно п. 3.1. настоящего Договора и уплатить ее Арендатору с учетом ранее выплаченного аванса.

3.4. Арендодатель кроме арендной платы оплачивает плату за электроснабжение Арендованного имущества путем оплаты счетов, выставленных соответствующей организацией, в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента направления им Арендатору.

3.5. Стоимость остальных потребляемых Арендатором коммунальных ресурсов включена в арендную плату.

4. Ответственность Сторон

4.1. Арендодатель несет ответственность за невыполнение принятых на себя обязательств, указанных в настоящем Договоре.

4.2. Арендодатель несет имущественную ответственность за не выполнение обязательств по настоящему Договору
– обладание противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендованного имущества в соответствии с настоящим Договором;
– порядок пользования Арендатором электрической мощности, на всей территории Арендованного имущества в соответствии с настоящим Договором;
– вред, причиненный использование и/или недлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования.

4.3. За неисполнение или недлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Все разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, по возможности будут решаться путем переговоров между Сторонами. При выполнении обязательств по настоящему Договору Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ и способами урегулирования конфликтов.

4.5. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Московской области.

4.6. В случае задержки Арендатором выплаты арендной платы более, чем на 20 (Двадцать) календарных дней, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора в письменной форме. При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении. В случае расторжения Договора в соответствии с настоящим пунктом путем направления предупреждения пунктом 2.7. Договора.

4.7. В случае задержки Арендатором предусмотренных настоящим Договором сроков выплаты арендной платы или сроков внесения платы за электроснабжение Арендованного имущества Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя выплатить последнему неустойку в размере 0,1% (одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

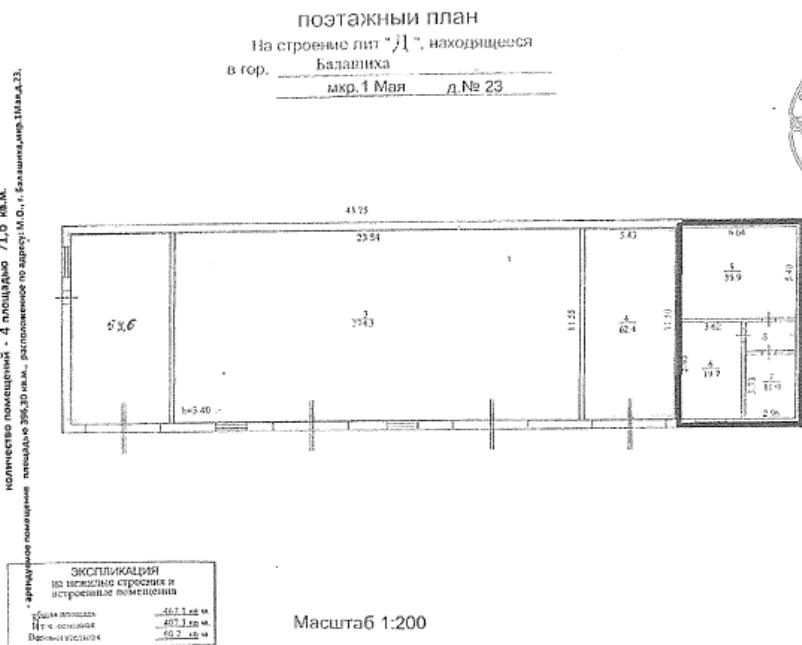
4.8. ООО УК «ЭМ» осуществляет свою праву и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЭПИФ навигимости «Сельскохозяйственных» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возможение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего пакетом



Приложение №1

План арендованного помещения
расположенного в здании гаража общой площадью 495,0 кв.м., по адресу: М.О. г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23.

На строение лот "Д", находящегося
в гор. Балашиха
мкр. 1 Мая д. № 23



ст Арендатора

6

Акт приема-передачи Арендованного имущества«02» 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эксперт Менеджмент» (иногруппа на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, павловыми инвестиционными фондами и негосударственными фондами) № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ. Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗТИФ № 2271), местонахождение: 115432, г. Москва, Презд Проектируемый 4062-й, дом б, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 109746714317, р/с 40701810600000001980 в банке ГПБ (АО), БИК 044525823, к/с 30101802000000823, имеющее в дальнейшем «Арендодатель» в лице Генерального директора Марусикой Антониной Владимировной, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ГлобоБиоТех», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Мисуновой Антонины Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое «Стороны», подписали настоящий Акт (далее - Акт) о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в сроки следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендованное имущество»):
- Четыре нежилых помещения общей площадью **71,6 кв.м.**, в гараже общая площадью 467,50 кв.м., инв. № 2-5803, лит. Д, кадастровый (или «下乡ный») номер: 50:15:04-01:457:002, расположенным по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, дом 23,

по адресу: Мисунова Антонина Владимировна, действующего на основании Устава, в том числе его изменений и иных характеристики обозначены на плане, приложном к настоящему Акту.

2. Арендная плата за Арендованное имущество в предусмотренном Договором размере начисляется начиная с 01.12. декабря 2021 г., т.к. именно с этого момента Арендодатель имущество фактически передано Арендодателю.

3. Арендодатель настоящим подтверждает, что в момент подписания настоящего Акта он полностью осмотрел Арендованное имущество, убедился в соответствии Арендованного имущества условиям Договора, нормам санитарно-гигиенической, пожарной и электробезопасности, не выявил каких-либо недостатков Арендованного имущества.

4. Арендодатель подтверждает, что в момент подписания настоящего Акта он извещен о максимально допустимой мощности электроприборов, могут быть подключеными Арендодателем в Арендованное имущество и обезустано не имеет друг к другу взаимных претензий к передаваемому Арендодателю имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендованного имущества и иных претензий.

5. Настоящий Акт составлен в двух паспортных экземплярах – по одному экземпляру для Арендатора и Арендодателя.

Пописи сторон:

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эксперт Менеджмент» (Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»)

Марусик Роксан Диагригевич

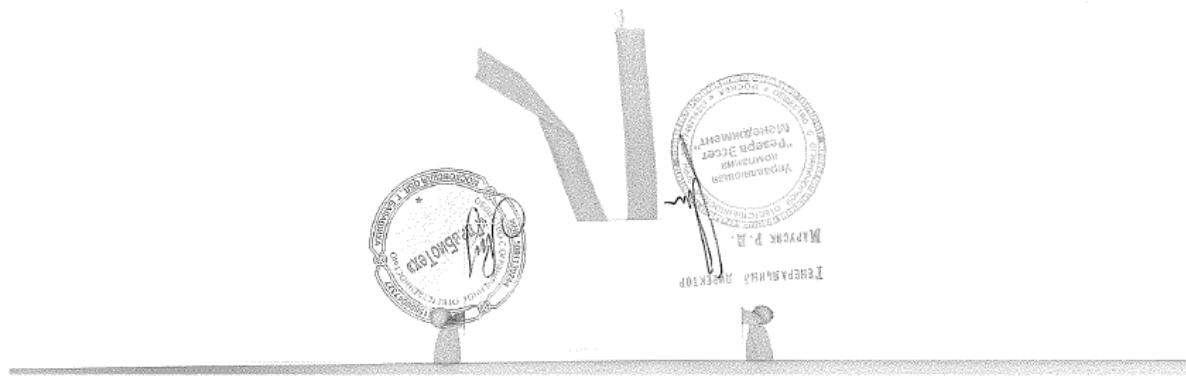


Мисунова Антонина Владимировна:



7





Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 230005-035-000144 от 19.10.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренным настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН 5054011713 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225							
2. Страхователь:	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко							
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.							
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:	4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;	4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным оценщиком или оценщиками;	4.2.3. пред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:	• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;	• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов рублей 00 коп.)	5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2024 г.	5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.	5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.				



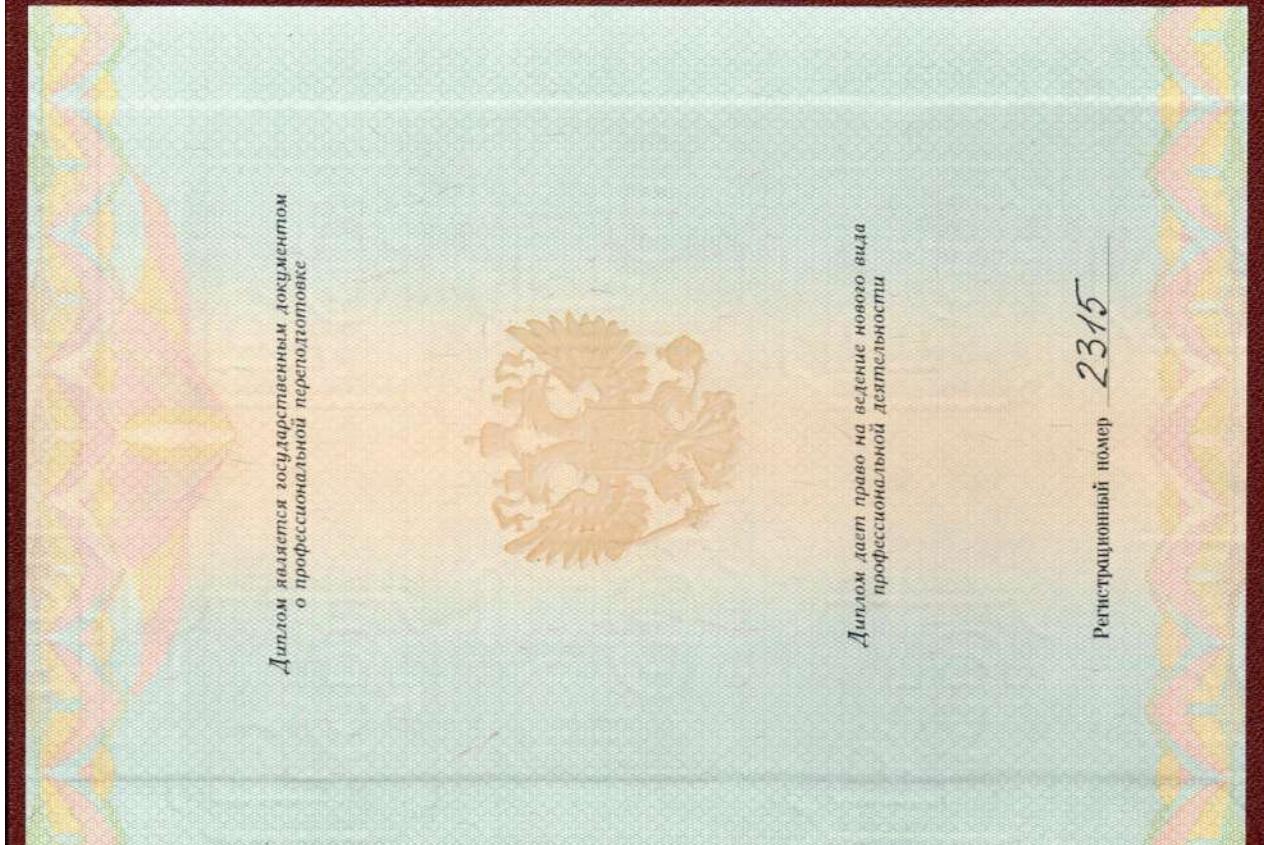
6. Срок действия договора:	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанные с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.Н.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков


 Г.Р.Ольева
 М.П.
На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.







КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022229-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Булавке Валерию Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

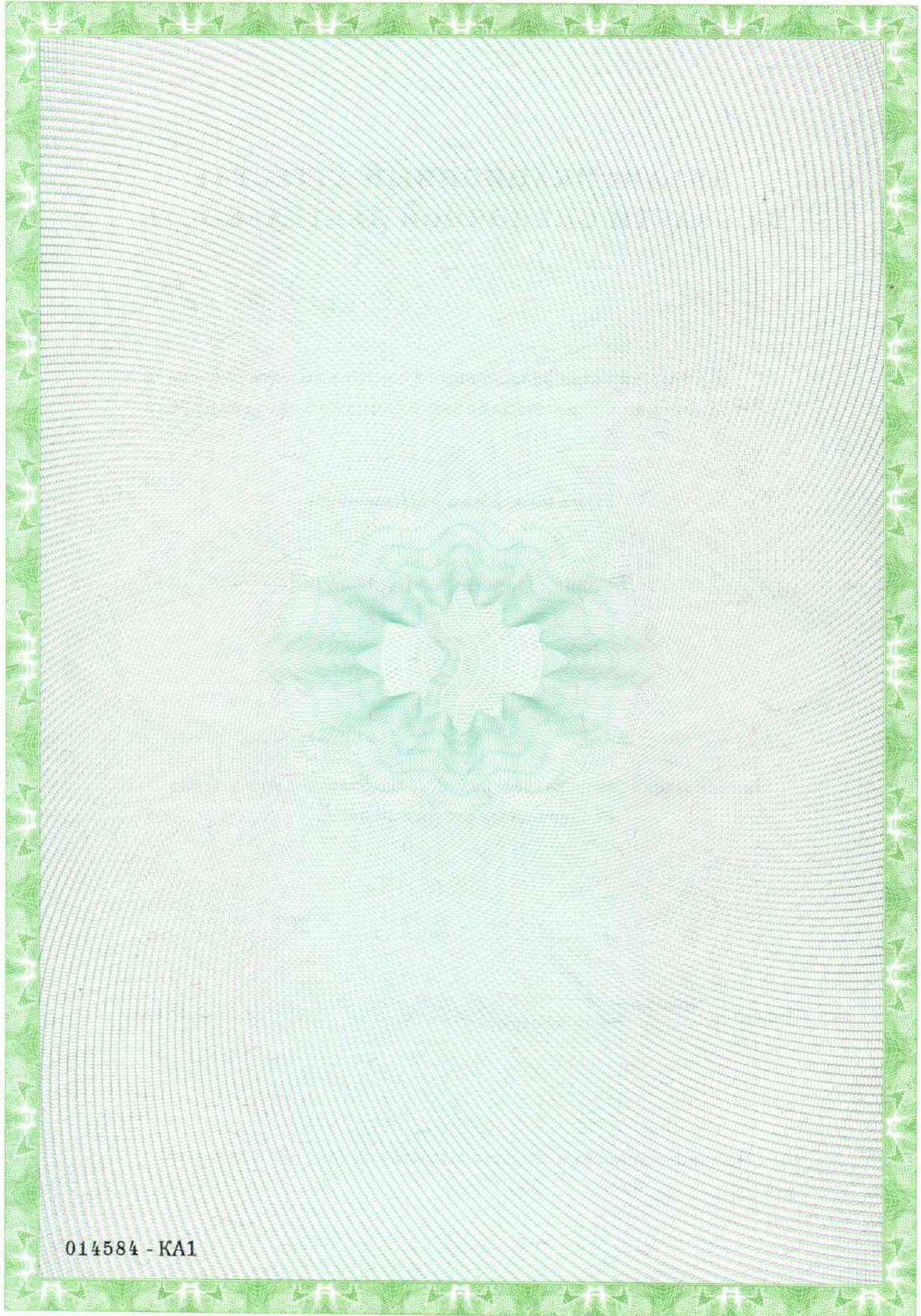
Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., № 73 № 494.





014584 - KA1



Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R3612
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – БУЛАВКА ВАЛЕРИЙ МИХАЙЛОВИЧ.**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляется в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	5 000 руб. 00 коп. (Пять тысяч рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,05% от страховой суммы.
------------------------	---------------------------

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛТАЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» мая 2023 г.
---	--

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» мая 2023 г. по «23» мая 2024 г.
--	--

Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4

От имени Страховщика:



/А. С. Иванов/

Дата выдачи Страхового полиса: «10» мая 2023 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
286 (Двести восемьдесят шесть) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.





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

Подписи отправителя:	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
	Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Булавка Валерий Михайлович	Не приложена при подписании	02BF5AE200F9B044B04A7A0A99 CE73A462 с 16.01.2024 16:34 по 16.01.2025 16:34 GMT+03:00	06.03.2024 14:10 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	015198780081B0CCBB445FC0446 41BFD90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00	06.03.2024 14:12 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа